



## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII EDIFÍCIO GALERIA**

**CNPJ nº 15.333.306/0001-37**

### **FATORES DE RISCOS**

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Documento e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, objetivos de investimento e perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devido pelo Fundo, Administrador ou Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, a Administradora e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

### **RISCOS DE MERCADO**

#### **Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos Resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pela Administradora ou pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e Resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. 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 do Fundo e os seus Resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos de alteração nos mercados de outros países.**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais.

### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao **Fundo**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **Fundo**, 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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do **Fundo**, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os Resultados do **Fundo**.

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Existe o risco de as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **Fundo** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

### **Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos, não ser constituído, não entrar em funcionamento, ou ser liquidado, na forma do art. 13, §2º, II da Instrução CVM nº 472/08**

De acordo com o Regulamento do **Fundo**, existe a possibilidade de o **Fundo** não vir a ser constituído caso a CVM não autorize a sua constituição, ou de não entrar em funcionamento, caso a CVM não autorize o seu funcionamento. Há ainda a possibilidade de o **Fundo** ser liquidado, na forma estabelecida pelo art. 13, §2, II da Instrução CVM nº 472/08, caso não sejam subscritas e integralizadas a totalidade da Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **Fundo** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa

realizadas no período, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos **60** investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão, ainda, com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, para a constituição do **Fundo**, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio **Fundo**. Existe ainda o risco de o **Fundo** conseguir captar a totalidade dos recursos da Captação Mínima e não ter sucesso absoluto na colocação da série seguinte (2<sup>a</sup>), o que implicaria no respectivo cancelamento das Cotas não colocadas nesta 2<sup>a</sup> série e a aquisição pelo **Fundo** de fração ideal inferior a 100% do Imóvel-Alvo, frustrando eventuais expectativas dos Investidores interessados na subscrição.

### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento do **Fundo**, 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 do **Fundo**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

### **Risco de diluição**

O **Fundo** poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleia, 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 de Cotistas do **Fundo**.

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O **Fundo** tem inicialmente por objeto exclusivo a aquisição de até 100% do Imóvel-Alvo, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento.

Independentemente da eventual aquisição, no futuro, de outros imóveis, ou outros ativos, pelo **Fundo**, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o **Fundo**, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo **Fundo**.

### **Risco relativo à rentabilidade do investimento**



O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do **Fundo**. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos de imóveis aos locatários.

### **Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do Fundo**

Em observância ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM 472, a Administradora do **Fundo** não promete aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados. Não obstante, a TS garantirá ao **Fundo**, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data da lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel-Alvo ou fração ideal do Imóvel-Alvo do **Fundo**, uma rentabilidade de 9,0% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,75% ao mês, líquida de impostos e das despesas ordinárias do **Fundo**, calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas e operacionalizada conforme previsto no item 1.7 do Prospecto.

Apesar disto, existe a possibilidade de a TS não honrar o pagamento da Renda Mínima Garantida e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas. A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da TS, não respondendo o **Fundo**, a Administradora e os Coordenadores em qualquer hipótese por esta obrigação.

### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no **Fundo** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **Fundo** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no **Fundo**. O **Fundo** não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo 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, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **Fundo** 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 pelo Fundo.

### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **Fundo** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora 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 pelo **Fundo** 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**

O **Fundo** e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Documento e/ou de qualquer material de divulgação do **Fundo** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Documento e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### **Risco tributário**

A Lei 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (exemplificativamente, IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **Fundo** em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **Fundo** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo **Fundo**, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo **Fundo** cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o **Fundo** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o referido benefício não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que



representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **Fundo** ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **Fundo**. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de Cotas por Cotista nem número mínimo de Cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de Cotas em um ou poucos Cotistas, de modo a que a quantidade de Cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida.

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do **Fundo** sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20% (vinte por cento), apurado e recolhido pelo Cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das Cotas em razão da extinção do **Fundo**.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O **Fundo**, na qualidade de proprietário ou compromissário comprador dos Imóveis que integrarão seu patrimônio, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, pagamento de multas administrativas, tributos incidentes e não previstos, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações a usuários e funcionários do condomínio, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas.

O **Fundo** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis que integrarão seu patrimônio, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de referidos imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo **Fundo** diminuirá a receita do **Fundo** e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam 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 extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do **Fundo** deverá estar consciente de que o investimento no **Fundo** consiste em investimento de longo prazo.

### **Riscos Relacionados às Informações Contidas no Prospecto.**

Este Documento contém informações acerca do **Fundo** e do mercado imobiliário relacionado ao Imóvel-Alvo e aos demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do **Fundo**, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. As informações constantes no Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do **Fundo** baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Adicionalmente, as informações contidas neste Documento em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Documento, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis. Ainda assim, não há garantia de que o desempenho futuro do **Fundo** seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis.**

Presentemente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei 6.404 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 nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes editados nos últimos quatro anos. Referida Instrução 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 **65** 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



fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **Fundo**.

### **Riscos relacionados ao estudo de viabilidade.**

O estudo de viabilidade foi realizado com base em trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos. A avaliação foi realizada considerando que o Imóvel-Alvo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, exceto aqueles discriminados no item 9.4 abaixo, bem como que toda documentação e medidas de terreno e construção fornecidas estão corretas e registradas em cartório. A análise da situação fiscal e legal do Imóvel-Alvo não integra o escopo dessa avaliação.

### **Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do **Fundo** são:

(i) Quanto à Renda Mínima Garantida: o não cumprimento pela TS, da obrigação de pagamento da Renda Mínima Garantida implicará em não recebimento de receitas por parte do **Fundo**. Além disso, na ocorrência de tal hipótese, o **Fundo** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de deliberação dos Cotistas sobre as medidas necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas pelo **Fundo**;

(ii) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do **Fundo**, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tal hipótese, o **Fundo** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do **Fundo**;

(iii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade de as receitas de aluguéis do **Fundo** não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual, as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do **Fundo** proceder à renovação dos contratos de locação, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda, se decorridos três



anos de vigência do último ajuste fixando o valor do aluguel não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, qualquer das partes poderá pedir 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.

(iv) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do **Fundo** poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

#### **Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros.**

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

#### **Risco de eventual conflito de interesses envolvendo a TS**

Não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela TS ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Nesse sentido, é possível que a TS ou pessoas a ela ligadas venham a adquirir cotas do **Fundo**, não obstante a TS tenha se comprometido nos documentos de aquisição do Imóvel-Alvo a não adquirir mais de 25% das cotas do Fundo enquanto mantiver propriedade imobiliária do Imóvel-Alvo. Sendo assim, caso a TS venha a adquirir cotas do **Fundo**, ela cumulará as posições de garantidora em relação à Renda Mínima Garantida e de cotista do **Fundo**, o que poderia ensejar situação de potencial conflito de interesses. Observe-se, nesse sentido, que o **Fundo** firmará Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários e Outras Avenças, com prazo de vigência de 10 anos, por meio do qual a TSP Participações Ltda. (“TSP”) será contratada como consultora de investimentos do **Fundo**. Nesse caso, ainda na hipótese de aquisição de cotas pela TS, considerando ser a TSP pessoa ligada à TS nos termos da lei, também poderá ser configurada uma situação de potencial conflito de interesse.

#### **RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO**

##### **Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.**



O valor dos imóveis que venham a integrar a carteira do **Fundo** pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **Fundo** decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **Risco de desvalorização do Imóvel-Alvo ou dos demais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo**

Como os recursos do **Fundo** destinam-se 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 está localizado o respectivo imóvel. 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 do imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

### **Risco de alterações na Lei do Inquilinato.**

As receitas do **Fundo**, que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos neste Documento e/ou daqueles que vierem a ser firmados em relação ao Imóvel-Alvo ou a outros imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei do Inquilinato. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do **Fundo** (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) os rendimentos auferidos pelo **Fundo** poderão ser prejudicados, o que consequentemente afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o **Fundo**.

### **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo podem sofrer sanções administrativas,

tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas 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 obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do **Fundo**, o que poderá afetar adversamente os Resultados do **Fundo** em caso de atrasos ou inadimplementos. Ainda, em função de exigências do órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo poderá, eventualmente ser imputado ao **Fundo**, na qualidade de Locador dos Imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo **Fundo** e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do **Fundo** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito 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 de determinados imóveis pelo **Fundo** poderão estar 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 data deste Documento poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do **Fundo**, afetando adversamente as atividades do **Fundo**, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do **Fundo** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.**



Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do **Fundo**, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

## **RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO**

### **Risco das garantias constituídas sobre o Imóvel-Alvo e sobre os seus recebíveis locatícios**

Recai sobre o Imóvel-Alvo gravame consistente em hipoteca (“Hipoteca”) constituída pela TS em favor de determinada instituição financeira (“Instituição Financeira Credora”), em 17 de maio de 2011 e registrada em 24 de janeiro de 2012, na matrícula 11.460 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, da qual decorreram as matrículas do Imóvel-Alvo, para garantia de uma dívida no valor histórico de R\$ 62.000.000,00 (sessenta e dois milhões reais) (“Dívida Preexistente”).

Adicionalmente, foi constituído penhor sobre os créditos decorrentes dos contratos de locação existentes e futuros do Imóvel-Alvo em favor da Instituição Financeira Credora, para garantia da Dívida Preexistente (“Penhor”).

A Dívida Preexistente será quitada pelo **Fundo**, por conta e ordem da TS, na mesma data da celebração da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel-Alvo, sendo certo que o Fundo destinará parte do preço de aquisição do Imóvel-Alvo para tanto, em valor a ser oportunamente informado diretamente pela Instituição Financeira Credora, permanecendo a TS obrigada a providenciar o cancelamento da Hipoteca e do Penhor.

Portanto, é necessário que seja considerado que é possível que a Hipoteca e/ou o Penhor deixem de ser cancelados pela TS, ou que sejam cancelados em prazo superior àquele esperado pelos Cotistas, por razões diversas, tais como: eventual demora da Instituição Financeira Credora em apresentar o termo de quitação correspondente, em decorrência da falta de diligência da TS em providenciar o cancelamento da Hipoteca e/ou do Penhor, por eventuais exigências dos cartórios competentes, entre outras.

Sendo assim, enquanto o Imóvel-Alvo estiver onerado à Instituição Financeira Credora, ele estará sujeito à execução por tal instituição, da mesma forma que enquanto os recebíveis locatícios estiverem empenhados à Instituição Financeira Credora eles poderão ser pagos para esta Instituição caso os locatários não sejam tempestivamente informados sobre a quitação da dívida junto à Instituição Financeira Credora quando da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **Fundo**, sendo certo que tais condições poderão afetar negativamente os resultados do **Fundo** e, conseqüentemente, os rendimentos a serem auferidos pelos Cotistas.

### **Risco de atraso ou não lavratura da escritura definitiva de compra e venda**

Conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda celebrado com o **Fundo**, a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel-Alvo está condicionada a (i) negativa expressa ou tácita do exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel-Alvo; (i) manifestação da Instituição Financeira Credora autorizando a alienação do Imóvel-Alvo, atualmente hipotecado em favor desta instituição, bem como a quitação da Dívida Preexistente; (ii) a realização da Captação Mínima.

Por esta razão, considerando que o Fundo só será imitado na posse do Imóvel-Alvo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, enquanto esta não for celebrada, o **Fundo** não receberá rendimentos, afetando, desta forma, adversamente, a expectativa de remuneração pelos Cotistas do **Fundo**.

### **Risco da existência de ações judiciais e/ou procedimentos administrativos e protestos em face da TS e das antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo**

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos, incluindo, mas não se limitando, aqueles relacionados a passivos tributários, em face da TS e das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo, o que pode eventualmente ensejar caso tais pessoas jurídicas tenham sua insolvência decretada judicialmente, discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel-Alvo pelo **Fundo**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, podendo trazer, desta forma, impactos negativos ao rendimento dos Cotistas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

### **Risco da existência de débitos recaintes sobre o Imóvel-Alvo**

Atualmente recaem sobre o Imóvel-Alvo as seguintes dívidas: Dívida de Imposto de Propriedade Urbana (“IPTU”) e Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (“TCDL”). Existe ação judicial em curso (mandado de segurança nº 2011.001.33954), proposta pela TS e outros, com o objetivo de: (i) suspender a cobrança de determinados lançamentos fiscais, relativos ao IPTU e TCDL, apurados nos exercícios de 2001 a 2005; e (ii) obter a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de que trata o artigo 206 do Código Tributário Nacional. Nesta ação, foi prolatada decisão judicial liminar, deferindo o pedido da TS, sendo determinada a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos até prolatada decisão final. A determinação foi cumprida pela Municipalidade, que promoveu a suspensão da exigibilidade da cobrança dos tributos relativos aos exercícios 2001 a 2005, considerando que foi realizado o depósito dos valores exigidos em conta judicial, até o julgamento definitivo da ação. A Municipalidade do Rio de Janeiro interpôs recurso contra a decisão liminar, que foi negado. Contra a decisão que negou seu recurso, a Municipalidade apresentou novo recurso, que está pendente de julgamento. Ainda em relação ao IPTU, o Imóvel-Alvo está cadastrado junto à Prefeitura do Rio de Janeiro sob o número do contribuinte na Matrícula-Mãe, qual seja, contribuinte nº 0441375-3. Após a conclusão das obras do “retrofit” (reforma do empreendimento) e a 71 consequente abertura das unidades autônomas do Imóvel-Alvo,

bem como após o registro da Convenção de Condomínio junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, a TS solicitou junto à Municipalidade do Rio de Janeiro a individualização dos contribuintes para cada unidade autônoma para fins de lançamento e cobrança de IPTU compatíveis. No entanto, o pedido ainda não foi apreciado pela Municipalidade, razão pela qual o IPTU relativo ao exercício do ano de 2012 está pendente de decisão administrativa, devendo ser quitado oportunamente pelo **Fundo** e pela TS, proporcionalmente observada à data em que for lavrada a escritura do Imóvel-Alvo.

### **Risco de potenciais prejuízos não cobertos por seguro**

Nos termos dos contratos de locação do Imóvel-Alvo, os locatários devem contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o **Fundo** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o **Fundo** 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo tais imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o **Fundo**.

### **Demais Riscos**

O **Fundo** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, tendo sido realizada auditoria do Imóvel-Alvo que não identificou a existência de eventuais fatos que possam afetar a aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo ou ainda outros riscos em adição àqueles referidos no presente documento.



