

4. FATORES DE RISCO

4.1 EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas da 2ª Emissão do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor e do Consultor Imobiliário ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Para os fins desta seção, “Empresas Investidas” significam as sociedades cujas ações ou cotas venham a ser adquiridas pelo Fundo, e cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175.

I. Risco do setor imobiliário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os riscos associados ao setor imobiliário incluem, mas não se limitam, aos seguintes: (a) longo período compreendido entre o início do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário e sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer a performance e o sucesso de tal empreendimento, tais como: elevação súbita da taxa de juros, recessão ou retração econômica, entre outros; (b) precificação incorreta do produto, além da concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região. Nesses casos, o investimento na Empresa Investida causará retornos deficientes do investimento, poderá elevar a exposição de capital ou até causar prejuízos, uma vez que nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a realizar seus ativos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo os ganhos da Classe ou até causando prejuízo; (c) possibilidade de interrupção ou atraso no fornecimento de materiais de construção e/ou equipamentos, que podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do referido projeto; e (d) dificuldade no repasse de recebíveis das Empresas Investidas relativos à comercialização dos respectivos ativos, se for o caso, uma vez que não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição de tais recebíveis imobiliários. Nesse caso, a Empresa Investida pode ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o projetado. A ocorrência de um ou mais destes fatores poderá resultar em efeito negativo sobre os negócios das Empresas Investidas das quais a Classe participe.

Adicionalmente, as atividades das Empresas Investidas estão sujeitas a leis federais, estaduais e municipais, assim como a regulamentos, autorizações e licenças exigidas no que diz respeito à

construção, zoneamento, uso do solo, proteção ao meio-ambiente e do patrimônio histórico, proteção ao consumidor, entre outros, e que afetam as atividades de aquisição de terrenos, incorporação e construção de certas negociações com clientes. As companhias que atuam no mercado imobiliário são obrigadas a obter licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais para suas atividades. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, tais companhias podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou ficar sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Podem, ainda, ser obrigadas a arcar com substanciais gastos com a reparação ou indenização de danos ambientais e medidas compensatórias. Além disso, demoras ou indeferimentos na emissão ou renovação de licenças ambientais podem prejudicar ou impedir a instalação e manutenção desses empreendimentos imobiliários.

O poder público pode, também, editar novas normas mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas do setor imobiliário e de construção civil a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para empreendimentos que não precisavam de licença ambiental. Qualquer ação nesse sentido por parte do poder público poderá afetar de maneira negativa os negócios do setor imobiliário e de construção civil e ter um efeito adverso para as Empresas Investidas nas quais a Classe investirá.

II. Riscos em decorrência do ambiente macroeconômico

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

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 do Fundo, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significativas aos Cotistas.

III. Risco de mercado

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

IV. Risco de mercado das Cotas da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Considerando que o investimento em classes de fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à venda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

V. Risco de crédito

Escala Qualitativa de Risco: Maior

As obrigações decorrentes dos Ativos e dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelas contrapartes das operações da Classe ou pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras das contrapartes e dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais contrapartes e emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos à Classe.

Ainda, os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir do recebimento pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Adicionalmente, os ativos da Classe estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas, podendo culminar em perdas significativas aos Cotistas.

VI. Risco operacional

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, e os ativos financeiros objeto de investimento pela Classe serão geridos pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, as quais estão sujeitas 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 da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, 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.

VII. Risco de liquidez da carteira da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A Classe investe prioritariamente em imóveis, ativos que possuem, em regra, baixa liquidez. Ainda, investe e poderá investir em títulos e valores mobiliários que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. Desta forma, existe a possibilidade, caso a Classe necessite de caixa imediato, que esta venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

VIII. Risco de liquidez das Cotas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A aplicação em cotas de uma classe de 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 cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas 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 Cotas da Classe ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação na B3. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

IX. Risco relacionado à saúde pública

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

X. Risco socioambiental

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

XI. Riscos de não distribuição das Cotas da 2ª Emissão

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 2ª Emissão, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores Qualificados e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, frustrando assim a intenção de investimento nas Cotas da 2ª Emissão pelos potenciais Investidores, podendo gerar prejuízos financeiros e custos de oportunidade incorridos.

XII. Risco de não concretização da Oferta e de cancelamento das ordens de investimento e/ou Termos de

Aceitação da Oferta condicionados e do investimento por Pessoas Vinculadas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas da 2ª Emissão, o valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 2ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas ou Termos de Aceitação da Oferta celebrados por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, observados os Critérios de Restituição de Valores, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição ou Termos de Aceitação da Oferta cancelados, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas da 2ª Emissão, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição ou Termos de Aceitação da Oferta.

XIII. Risco tributário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Embora as regras tributárias aplicáveis às classes dos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora 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, IBS, CBS, conforme aplicável, 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.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa

física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do Fundo; (ii) as respectivas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela Classe em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

O benefício não será concedido ao cotista que for 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. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A Reforma Tributária sobre o Consumo promulgada pela Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, que substitui os atuais tributos sobre o consumo pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e pela Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) encontra-se em fase de regulamentação, tendo sido publicadas as leis complementares que regulamentam os novos tributos indiretos nacionalmente. Referidas normas complementares, preveem a possibilidade de fundos de investimento se tornarem contribuintes obrigatórios dos novos tributos, caso não cumpridos os requisitos previstos pela legislação. Além disso, é possível que ocorram mudanças no tratamento do Imposto de Renda aplicável aos rendimentos distribuídos aos Cotistas pessoas físicas, atualmente beneficiados por isenção, e aos ganhos de capital obtidos na alienação de cotas. Tais alterações poderão resultar na criação de novas obrigações tributárias principais ou acessórias para o Fundo e para os Cotistas, na redução ou extinção de benefícios fiscais hoje existentes, na mudança da forma de contabilização dos ativos investidos pelos fundos, ou ainda na majoração de alíquotas incidentes sobre receitas e rendimentos, com impacto direto na receita operacional do Fundo, na rentabilidade líquida dos Cotistas, na liquidez e no valor de negociação das Cotas. Ressalta-se que a eventual aprovação das normas atualmente em discussão poderá acarretar efeitos imediatos e substanciais, que independem da vontade da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos Cotistas, estando estes sujeitos ao risco de mudanças adversas na legislação tributária aplicável.

XV. Risco de inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de chamadas adicionais de capital

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora no prazo estipulado pela Administradora, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe. Nestas hipóteses, existe o risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado. A Administradora não é

responsável pela solvência dos Investidores, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

XVI. Risco jurídico

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo 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 stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo e/ou a Classe poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e sociedades, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou a Classe obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários objeto de investimento pela Classe e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XVII. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Consultor Imobiliário

Escala Qualitativa de Risco: Maior

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Consultor Imobiliário da Classe e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Consultor Imobiliário, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Consultor Imobiliário, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas, as quais podem não se concretizar, afetando negativamente os Investidores.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas da 2ª Emissão e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. O Consultor Imobiliário não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

XVIII. Risco relativo à rentabilidade do investimento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pela Classe, conforme a gestão do Gestor, em Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados nos ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada da Classe.

ADICIONALMENTE, CUMPRE DESTACAR QUE O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, ESTIMATIVA, PROJEÇÃO OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O BENCHMARK SERÁ CONSIDERADO COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DA CLASSE, DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR O BENCHMARK PARA AS COTAS DA CLASSE.

XIX. A rentabilidade da Classe encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da Classe e, por conseguinte, das Empresas Investidas e dos empreendimentos imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados da Classe e das Empresas Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Empresas Investidas e da Classe.

XX. Risco regulatório

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei 8.668/93, a Resolução CVM 175, o “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“*Código ANBIMA*”), leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, 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, suas condições de funcionamento, seu desempenho, 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.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas 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 poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios da Classe, afetando adversamente suas atividades, e,

consequentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das 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 da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XXI. Risco de concentração da carteira da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A carteira da Classe, em alguns casos, pode estar concentrada em ativos de responsabilidade de poucos locatários e/ou devedores. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, o Gestor ou o Consultor Imobiliário, entre a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, entre a Classe e os representantes dos Cotistas ou entre a Classe e o empreendedor que dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, como por exemplo: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pela classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, sendo que eventual situação de conflito de interesses poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

XXIII. Risco ambiental

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Imóveis que compõem o patrimônio da Classe ou os imóveis que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes à: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e

suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo/Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 66 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multas que variam de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, 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 os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e 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. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXIV. Risco de sinistro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, o Fundo/Classe poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados

operacionais e condição financeira, fato que poderá trazer prejuízos aos Cotistas.

XXV. Despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários podem afetar a rentabilidade da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe e/ou as Empresas Investidas, na qualidade de proprietárias dos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos empreendimentos imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Empresas Investidas e da Classe, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

XXVI. Risco de governança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Especial de Cotistas 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 instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada da Classe.

XXVII. Risco de precificação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXVIII. As Empresas Investidas e/ou a Classe poderão ter dificuldade em precificar os imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo da Classe contempla a aquisição de imóveis para posterior venda. Poderá ser elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, as Empresas Investidas a Classe poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Empresas Investidas e/ou pela Classe por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos empreendimentos imobiliários e impactar negativamente os resultados da Classe ou das Empresas Investidas, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XXIX. Risco do prazo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Ativos objeto de investimento pela Classe são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu

valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado à custo. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros têm seu valor calculado à custo. Desta forma, referido cálculo poderá causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. 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, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XXX. Risco de vacância dos imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe e trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XXXI. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários de uso institucional ou comercial próximos aos imóveis investidos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O lançamento de novos empreendimentos de uso institucional ou comercial em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade da Classe poderá impactar a capacidade da Classe em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

XXXII. Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe tem em sua carteira investimentos em diversos imóveis, os quais encontram-se alugados em sua maioria. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis de um ou mais locatários implicará em não recebimento da totalidade das receitas contratadas por parte da Classe. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe poderá não ter condições de arcar com a totalidade de seus compromissos nas datas acordadas, e considerando a responsabilidade limitada dos Cotistas aos valores por eles subscritos e integralizados, o Administrador deverá tomar as providências previstas no artigo 122 da Resolução, podendo comprometer a rentabilidade da Classe e trazer eventuais prejuízos aos Cotistas;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o art. 51 da Lei do Inquilinato, *“nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a 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 comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”*. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos

contratos, 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 em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador 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; e

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

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

XXXIII. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os Ativos integrantes da carteira, incluindo os imóveis dos empreendimentos imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As Empresas Investidas e/ou a Classe poderão investir diretamente em empreendimentos imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos empreendimentos imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

XXXIV. Risco de pré-pagamento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os ativos da Carteira poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração, caso a Classe venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelos Consultor Imobiliário e gestor de outros imóveis ou títulos e valores mobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou por qualquer prestador de serviços do Fundo, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

XXXV. Risco de não contratação de seguro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Como regra geral, os contratos de locação firmados pelo Fundo contêm obrigação dos locatários de contratarem e renovarem os seguros patrimoniais dos imóveis. Se porventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal(is) imóvel(is) vier a sofrer um sinistro, 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.

XXXVI. Risco de desapropriação, tombamento, incidência de preempção ou criação de Zonas Especiais de Preservação Cultural

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade da Classe, de titularidade de uma Empresa Investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Empresa Investida e da Classe, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios da Classe, das Empresas Investidas e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

XXXVII. Riscos relacionados às Empresas Investidas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os investimentos da Classe são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A Classe poderá alocar seus recursos em Ativos. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das empresas investidas; (ii) solvência das Empresas Investidas; e (iii) continuidade das atividades das empresas investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente o valor das Cotas e, consequentemente, prejudicar os Cotistas. Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor, os proventos podem vir a se frustrar em razão da insolvência, recuperação judicial e/ou extrajudicial, falência, mau desempenho operacional das empresas investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Ainda, a Classe influenciará a definição da política estratégica e a gestão das Empresas Investidas. Desta forma, caso determinada Empresa Investida tenha sua falência decretada e/ou caso venha requerer a sua recuperação judicial e/ou extrajudicial e/ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Empresa Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Empresa Investida poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor de suas Cotas.

XXXVIII. Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os imóveis dos empreendimentos imobiliários que serão investidos pela Classe poderão encontrar-se em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores e consequente rentabilidade das Cotas da Classe. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos às Cotas da Classe e, consequentemente, aos seus Cotistas.

XXXIX. Os imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da

economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle da Classe e das Empresas Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados da Classe e das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

- XL. Parte dos investimentos da Classe e das Empresas Investidas poderão ser concentrados em empreendimentos imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem à Classe, direta ou indiretamente, por meio das Empresas Investidas, opção de venda contra o parceiro de negócios ou contra qualquer terceiro (put) da participação da Classe nas Empresas Investidas ou no empreendimento imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário**
Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe e/ou as Empresas Investidas poderão investir em empreendimentos imobiliários, observados os limites previstos no Regulamento, que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem à Classe, direta ou indiretamente, por meio de Empresas Investidas, opção de venda contra o parceiro de negócios ou contra qualquer terceiro (put) da participação da Classe nas Empresas Investidas ou no empreendimento imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe e/ou as Empresas Investidas invistam, nos termos deste parágrafo, os resultados da Classe e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas, poderão ser afetados de forma significativa.

- XLI. Na qualidade de proprietários dos imóveis, as Empresas Investidas e/ou a Classe poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros**
Escala Qualitativa de Risco: Médio

Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as Empresas Investidas e/ou a Classe poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Empresas Investidas e/ou a Classe tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

- XLII. Risco de regularidade dos imóveis**
Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

- XLIII. Risco do uso de derivativos**
Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe pode realizar operações de derivativos, exclusivamente para proteção patrimonial e cuja exposição esteja limitada ao patrimônio líquido do Fundo, sendo que existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XLIV. Risco relacionado à possibilidade de a Classe adquirir ativos onerados

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário, 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 ao Fundo e aos Cotistas.

XLV. Risco do investimento em ativos financeiro

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

XLVI. Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O investimento nos Ativos inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias atreladas aos Ativos poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos Ativos. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Ativos pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Ativo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

XLVII. Risco relacionado às garantias dos Outros Ativos

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Considerando que a Classe poderá investir em Outros Ativos (o que inclui a possibilidade de investimento em valores mobiliários), o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

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.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XLVIII. Risco Relacionado ao parceiro de negócios

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe poderá investir em Empresas Investidas que sejam controladas por um parceiro de negócios. Os empreendimentos imobiliários poderão vir a ser desenvolvidos mediante a instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, existindo, no entanto, restrições acerca do tipo de empreendimento imobiliário e do momento adequado para a sua instituição. Nesse sentido, caso um determinado empreendimento imobiliário não possa ser objeto de instituição de patrimônio de afetação, em função do tipo do empreendimento imobiliário ou do seu estágio de evolução, a Classe poderá vir a ser afetado por problemas que venham a afetar o parceiro de negócios, tais como falência, recuperação judicial ou outros. Nesses casos o terreno e as edificações construídas sobre tal empreendimento imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados, se confundindo com os demais ativos do parceiro de negócios. Nesta hipótese, as atividades e os resultados da Classe e/ou das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

XLIX. A Classe e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os parceiros de negócios

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe realizará, direta ou indiretamente por meio das empresas investidas, investimentos em imóveis dos empreendimentos imobiliários em conjunto com parceiros de negócios, sendo que a relação da Classe ou das Empresas Investidas com os parceiros de negócios será regulada por meio dos acordos de sócios. O acordo de sócios deverá estabelecer, dentre outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pela Classe, direta ou indiretamente, por meio de Empresa Investida, de opção de venda contra o parceiro de negócios (put) da sua participação na Empresa Investida ou no empreendimento imobiliário objeto do acordo de sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pela Classe, não há garantia de que o parceiro de negócios pagará à Classe o valor da participação detida pela Classe na Empresa Investida ou no empreendimento imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

L. Não há como garantir que os parceiros de negócios cumprirão suas obrigações nos termos dos Acordos de Sócios

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe realizará, direta ou indiretamente por meio das Empresas Investidas, investimentos em empreendimentos imobiliários em conjunto com parceiros de negócios, sendo que a relação da Classe ou das Empresas Investidas com os parceiros de negócios será regulada por meio dos Acordos de Sócios. Não há garantias de que os parceiros de negócios cumprirão com as suas obrigações estabelecidas nos Acordos de Sócios, o que poderá afetar o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e impactar adversamente os planos de investimento e os resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

LI. Não há como garantir que os parceiros de negócios terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A participação do parceiro de negócios no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo da Classe.

Não há garantias de que os parceiros de negócios terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Empresas Investidas e dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos parceiros de negócios, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Empresas Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

LII. Não há como garantir que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos incorporadores. Não há garantias de que os incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

LIII. Não há como garantir que as construtoras cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O objetivo da Classe contempla a construção de Imóveis para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

LIV. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe e as Empresas Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Classe e as Empresas Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, a Classe e/ou as Empresas Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos

de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

LV. Os incorporadores dos empreendimentos imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos empreendimentos imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os incorporadores dos empreendimentos imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos empreendimentos imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos empreendimentos imobiliários, nos resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

LVI. A Classe e as Empresas Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os resultados da Classe e das Empresas Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante a Classe e as Empresas Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

LVII. Certas atividades da Classe e/ou das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 objeto dos empreendimentos imobiliários pela Classe e/ou pelas Empresas Investidas 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 de encerramento da Primeira Emissão poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas, afetando adversamente as atividades da Classe e das Empresas Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano ser alteradas após a aquisição de um imóvel referente a um empreendimento imobiliário por uma Empresa Investida 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 da Classe e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

LVIII. As atividades da Classe e das Empresas Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia da Classe e das Empresas Investidas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As operações da Classe e das Empresas Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Classe e as Empresas Investidas, no âmbito de cada empreendimento imobiliário, incorram em 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. O eventual descumprimento de

leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios da Classe e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades da Classe, das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel objeto de um empreendimento imobiliário pela Classe ou por uma Empresa Investida 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 da Classe e das Empresas Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

LIX. Eventos de força maior relacionados aos imóveis poderão impactar as atividades da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos, incluindo os imóveis referentes aos empreendimentos imobiliários e outros bens relacionados aos empreendimentos imobiliários. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

LX. Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Conforme disposto no 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 das Cotas de determinada 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 prejuízo da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Ainda, para o Fundo ser isento de tributação da renda sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo será tratado tributariamente como uma entidade personificada e estará sujeito a todos os tributos aplicáveis às pessoas jurídicas.

Quanto à tributação indireta instituída pela Emenda Constitucional nº 132/23 que promulgou a Reforma Tributária do Consumo, a Lei Complementar nº 214/25 estabelece, como regra geral, que os fundos de investimento imobiliário não são contribuintes do IBS e da CBS, se cumprirem, cumulativamente, as seguintes regras de pulverização: (i) mínimo de 100 (cem) cotistas; (ii) ausência de cotista pessoa física com mais de 20% (vinte por cento) das cotas ou que receba mais de 20% (vinte por cento) da remuneração do Fundo; (iii) ausência de conjunto de cotistas pessoas físicas da mesma família (parentes até segundo grau) com mais de 40% (quarenta) das cotas ou que recebam mais que 40% (quarenta por cento) da remuneração do Fundo; e (iv) ausência de pessoa jurídica que isolada ou em conjunto com outras entidades detenha mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do Fundo. Caso o Fundo descumpra algum destes requisitos, o Fundo será considerado contribuinte do IBS e da CBS, sujeito à tributação idêntica a um contribuinte regular constituído como entidade personificada.

LXI. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

LXII. Informações contidas neste Prospecto

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. No entanto, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

LXIII. Ausência de opinião legal relativa às informações sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e na Lâmina

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As informações deste Prospecto e da Lâmina não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e na Lâmina.

LXIV. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Lei nº 14.430/22 e a Lei nº 10.931/04, possibilitam que os direitos creditórios do imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. Apesar de a Lei nº 14.430/22 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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”.

Ademais, em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência.

Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

LXV. Cobrança dos ativos e possibilidade de perda do capital investido

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. Caso o Patrimônio Líquido do Fundo esteja negativo, e considerando a responsabilidade limitada dos Cotistas aos valores por eles subscritos e integralizados, o Administrador deverá tomar as providências previstas no artigo 122 da Resolução, para, então adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos. A Administradora, o Gestor, o escriturador do Fundo 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 Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deliberem por não aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

LXVI. Risco relativo à não substituição da Administradora

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciada, destituída ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

LXVII. Desempenho passado não indica possíveis resultados futuros

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Investidores 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, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

LXVIII. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo, a Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

LXIX. Risco de alterações na Lei de Locações

Escala Qualitativa de Risco: Médio

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei de Locações seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

LXX. Risco de chamadas adicionais de capital

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Poderá haver necessidade de novos aportes de capital, na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo, caso assim deliberem os Cotistas reunidos em Assembleia convocada pelo Administrador, para esta finalidade, nos termos do Regulamento e do art. 122 da Resolução CVM 175, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

LXXI. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

LXXII. Risco de diluição da participação dos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

LXXIII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

LXXIV. Risco decorrente da prestação dos serviços de administração para outros fundos de investimento

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Administradora, instituição responsável pela administração dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de administração da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de administradora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Administradora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá gerar perda financeira e prejuízo no horizonte de investimento pretendido pelos Cotistas.

LXXV. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Classe pode ter dificuldade para desenvolver empreendimentos imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Empresas Investidas e/ou com a Classe (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos empreendimentos imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Classe e das Empresas Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades da Classe e das Empresas Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse da Classe e das Empresas Investidas.

Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Empresas Investidas e/ou pela Classe. Se as Empresas Investidas e/ou a Classe não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados da Classe, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Empresas Investidas e/ou a Classe necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade da Classe e das Empresas Investidas de financiarem o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

LXXVI. As Empresas Investidas poderão desenvolver mais de um empreendimento imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um empreendimento imobiliário poderão afetar os resultados dos demais empreendimentos imobiliários

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Classe poderá deter participação societária nas empresas investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um empreendimento imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Empresa Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único empreendimento imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais empreendimentos imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um empreendimento imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais empreendimentos imobiliários. Além disso, as Empresas Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do empreendimento imobiliário, a Empresa Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, a Classe poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos na Classe, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Empresa Investida no âmbito do empreendimento imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais empreendimentos imobiliários da Empresa Investida poderão ser afetados diretamente. Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado da Classe, das Empresas Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. A Classe e as Empresas Investidas poderão ter dificuldades para negociar e realizar a venda de imóveis conforme originalmente planejado. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Empresas Investidas e/ou a Classe realizarem a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Empresas Investidas e da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

LXXVII. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O valor dos Imóveis que integram a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos da Classe destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos imóveis e de suas locações.

LXXVIII. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e

a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. 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 auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, 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 à Classe, na qualidade de proprietário 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 pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem quando o imóvel for de propriedade da Classe, reduzindo os resultados da Classe e os rendimentos dos Cotistas. Além disso, mesmo que inexistam contingências, é possível que a Classe seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Ademais, na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

LXXIX. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os resultados indicados no estudo de viabilidade podem não se concretizar em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, bem como em razão de mudanças em condições comerciais decorrentes de negociações e condições de mercado, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

LXXX. Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas da 2ª Emissão para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas da 2ª Emissão posteriormente no mercado secundário, uma vez que as

Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da 2ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas da 2ª Emissão no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

LXXXI. Cibersegurança

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

LXXXII. Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas da 2ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo. O Investidor pode estar sujeitos a riscos adicionais a que não estaria caso a Oferta fosse objeto de análise pela CVM, bem como poderia ter acesso a outras informações para sua análise e decisão sobre o investimento nas Cotas da 2ª Emissão.

LXXXIII. Risco da administração dos imóveis por terceiros

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

LXXXIV. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A realização de investimentos na Classe expõe o investidor aos riscos a que a Classe está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos ativos financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou ativos financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, do Gestor, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações da Classe, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

LXXXV. Segregação Patrimonial

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

LXXXVI. Risco de alteração do Regulamento

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

LXXXVII. 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.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.