



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE
CNPJ nº 17.365.105/0001-47

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Não será devida pelo Fundo, Administradora ou Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo. O Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas. A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

RISCOS DE MERCADO

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pelos Coordenadores, pelas demais Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados

do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Alteração nos Mercados de Outros Países

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

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, quando aplicável o resgate, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação Tributária

Existe o risco das regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como o eventual não atendimento a determinadas exigências legais, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes

poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos imóveis, do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos, Não Ser Constituído, Não Entrar em Funcionamento, Ser Liquidado, na Forma do Art. 13, §2º, II da Instrução CVM 472

De acordo com o Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído caso a CVM não autorize a sua constituição, ou de não entrar em funcionamento, caso a CVM não autorize o seu funcionamento. Há ainda a possibilidade do Fundo ser liquidado, na forma estabelecida pelo art. 13, §2, II da Instrução CVM 472, caso não sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima das Cotas prevista na seção “Distribuição Parcial”, na página 33 deste Prospecto. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão, ainda, com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela Administradora, para a constituição do Fundo, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio Fundo.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de Diluição

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo



O Fundo tem inicialmente por objeto prioritário a aquisição de até 100% do Imóvel-Alvo, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da eventual aquisição, no futuro, de outros imóveis ou outros ativos, pelo Fundo, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o Fundo, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo, enquanto vigorarem, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do Fundo

Em observância ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM 472, a Administradora não promete aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados. Não obstante, a Vendedora garantirá ao Fundo, pelo período de 12 (doze) meses contados a partir da data da lavratura da ECV do Imóvel-Alvo ou fração ideal do Imóvel-Alvo, uma rentabilidade mínima garantida nominal de 8,0% ao ano, correspondente a 0,67% ao mês, líquida de impostos e de determinadas despesas do Fundo, calculada com base no valor de emissão das cotas efetivamente integralizadas e operacionalizada conforme previsto na seção “Renda Mínima Garantida” na página 25 deste Prospecto. Existe a possibilidade de a Vendedora não honrar o pagamento da Renda Mínima Garantida e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas. A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva da Vendedora, não respondendo o Fundo, a Administradora, as Instituições Participantes da Oferta e a Consultora Imobiliária em qualquer hipótese por esta obrigação.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas 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 os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que



resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou Atualizações de Projeções

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

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei 9.779/99**”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (exemplificativamente, IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Adicionalmente, não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela Vendedora ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os Investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20%, sendo que de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que referido benefício não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de Cotas por Cotista nem número mínimo de Cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de Cotas em um ou poucos Cotistas, de modo a que a quantidade de Cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida. Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se, em regra, ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20%, apurado e recolhido pelo Cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das Cotas em razão da extinção do Fundo.

Riscos de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de compromissário comprador e após ser imitado na posse do Imóvel-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vista a arcar com as

mesmas. Sem prejuízo da nova emissão, tais despesas poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas, uma vez que o montante necessário para pagamento das Despesas Extraordinárias poderá ser retido no âmbito dos referidos condomínios a partir do mês subsequente à utilização da totalidade dos recursos da Reserva de Contingência até que seja feita uma nova emissão de cotas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda de demais processos administrativos e ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis que eventualmente venham a ser adquiridos pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de referidos imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo Fundo diminuirá sua receita e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Presentemente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes editados nos últimos quatro anos. Referida Instrução CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco relativo ao bloqueio à negociação das Cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a publicação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota, e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização das Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo. O Fundo deverá distribuir o

rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de subscrição de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Riscos relacionados ao estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade efetuado para a análise das condições da transferência do Imóvel-Alvo para o Fundo foi realizado com base em trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos. A avaliação foi realizada considerando que o Imóvel-Alvo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, e toda documentação e medidas de terreno e construção fornecidas estão corretas e registradas em cartório. A análise da situação fiscal e legal do Imóvel-Alvo não integra o escopo dessa avaliação. Desta forma, a existência de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza poderá afetar negativamente os rendimentos dos Cotistas.

Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

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

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

(b) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de algumas receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados para deliberar sobre medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo;

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

(d) Quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os

mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e

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

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros

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

Risco de eventual conflito de interesses envolvendo a Vendedora

Não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela Vendedora ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Ademais, no caso de Distribuição Parcial a Vendedora poderá adquirir Cotas do Fundo por meio de conferência da integralidade da porção remanescente do Imóvel-Alvo não adquirida pelo Fundo. Nesse sentido, é possível que a Vendedora ou pessoas a ela ligadas venham a adquirir cotas do Fundo. Sendo assim, caso a Vendedora venha a adquirir cotas do Fundo, ela cumulará as posições de garantidora em relação à Renda Mínima Garantida e de Cotista, o que poderia ensejar situação de potencial conflito de interesses. Observe-se, nesse sentido, que o Fundo firmará o Contrato de Consultoria Imobiliária, por meio do qual a Consultora Imobiliária será contratada como consultora imobiliária do Fundo. Nesse caso, considerando ser a Consultora Imobiliária pessoa ligada à Vendedora nos termos da lei, também poderá ser configurada uma situação de potencial conflito de interesse.

Riscos oriundos de um possível conflito de interesse entre a Administradora e a atuação do Coordenador Líder

Sendo a Administradora e o Coordenador Líder controlados pelo mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade do serviço prestado pelo Coordenador Líder, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de Flutuações no Valor do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

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

Risco de Desvalorização do Imóvel-Alvo ou de Demais Imóveis que Venham a Integrar o Patrimônio do Fundo

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel-Alvo e, eventualmente, em demais imóveis que venham a integrar seu patrimônio, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o respectivo imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do respectivo imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco de Alterações na Lei de Locação

As receitas do Fundo que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação a serem oportunamente firmados pelo Fundo, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei de Locação. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do Fundo (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação, definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) os rendimentos auferidos pelo Fundo poderão ser prejudicados, o que consequentemente afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel-Alvo ou de demais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Outras restrições ao Imóvel-Alvo ou a eventuais imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a tal imóvel, 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.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar 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 dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO

Risco relativo aos projetos de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo

O Imóvel-Alvo está localizado no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, de modo que a aprovação da construção do empreendimento foi realizada junto à Prefeitura Municipal neste contexto. A Prefeitura de São Paulo sinalizou potencial interesse na realização de melhoramento viário na região em que se localiza o Imóvel-Alvo, através da sua instituição por meio de doação e/ou desapropriação seu favor da Prefeitura Municipal. A área a ser potencialmente transferida à Prefeitura Municipal seria a Área Destacada. Caso haja a desapropriação e/ou doação da Área Destacada à Prefeitura Municipal, esta será reduzida de 13.223,59m² para 10.370,83m². Não é possível garantir que a referida Área Destacada teria a sua exata configuração, conforme acima descrita. Dessa forma, caso a Prefeitura efetivamente exija a transferência de uma parte do terreno, além da Área Destacada, a fim de implementar tal melhoramento viário, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Nesta hipótese, o rendimento dos Cotistas seria negativamente afetado em função dos custos relacionados às obras necessárias ao atendimento das exigências da Prefeitura local e da eventual desvalorização do Imóvel-Alvo.

Risco relativo à readequação dos acessos ao Imóvel-Alvo

No contexto da Operação Urbana Consorciada Água Espreada criada pela Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, a Prefeitura Municipal de São Paulo indica no Habite-se do Imóvel-Alvo que, por

ocasião da efetivação de desapropriação referente ao melhoramento viário aprovado pela Lei 13.260/2001, o interessado deverá apresentar projeto de readequação dos acessos do empreendimento à nova situação, aprovados pelo órgão competente. Isso significa a possibilidade de que os atuais acessos ao empreendimento devam ser alterados, a depender de futuras exigências da Prefeitura. Caso eventualmente a Prefeitura Municipal de São Paulo venha a exigir a uma readequação significativa dos acessos (“**Obras de Readequação**”) e o montante da Reserva de Contingência do Fundo não for suficiente para fazer frente ao custo das Obras de Readequação, o rendimento dos Cotistas pode vir a ser negativamente afetado. Além disso, a depender das alterações exigidas pela Prefeitura, o Imóvel-Alvo poderá ter suas características alteradas, podendo vir a impactar negativamente o valor do Imóvel-Alvo e, conseqüentemente, o valor do patrimônio do Fundo e das suas Cotas.

Risco relativo às condições estabelecidas no CCV para a aquisição do Imóvel-Alvo

O CCV foi firmado com as seguintes condições suspensivas:

- a) a manifestação expressa dos locatários do Imóvel-Alvo declinando do exercício do direito de preferência para aquisição do Imóvel-Alvo ou o decurso do prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que a notificação para exercício do direito de preferência for encaminhada pela Vendedora, sem que tenha havido manifestação inequívoca de qualquer locatário exercendo a preferência para aquisição do Imóvel-Alvo;
- b) o registro da escritura de compra e venda para a Vendedora, na matrícula nº 207.428, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- c) a obtenção do registro da Oferta junto à CVM; e
- d) a realização da Captação Mínima. Assim, caso as condições suspensivas não sejam cumpridas até o término do Prazo de Colocação, o CCV não será revestido de eficácia e se resolverá, sem qualquer ônus ou penalidade para as partes.

Neste caso, a Emissão e a Oferta serão canceladas, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores decorrentes da subscrição e integralização das Cotas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados, o que pode frustrar a expectativa dos cotistas.

Adicionalmente, o CCV foi firmado com condições resolutivas, podendo o CCV ser rescindido de pleno direito, (a) por qualquer das partes, caso não seja obtido o registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 400, até 30/05/2013, mediante notificação por escrito de uma parte à outra; ou (b) a critério do Fundo, caso não seja lavrada a ECV do Imóvel-Alvo ou de fração ideal do Imóvel-Alvo no 68 prazo de 60 dias contados após a data prevista para sua lavratura (a saber, em prazo não superior a 20 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento ou em até cinco dias úteis da data em que o Fundo entrar em funcionamento, o que ocorrer por último). Caso implementada qualquer das condições resolutivas aqui mencionadas, o Fundo será liquidado na forma do art. 50 da Instrução CVM 472, devendo a Administradora praticar todos os atos necessários para liquidação e cancelamento do Fundo.

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

O CCV está sujeito às condições suspensivas e resolutivas previstas no fator de risco acima descrito. Por esta razão, considerando que o Fundo só será imitado na posse do Imóvel-Alvo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, enquanto esta não for celebrada, o Fundo não receberá rendimentos, afetando, desta forma, adversamente, a expectativa de remuneração pelos Cotistas. ***O Imóvel-Alvo, no que diz respeito a um dos seus dois antigos cadastros (contribuintes), pode estar irregular com relação aos***

tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012 Até meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo era cadastrado sob os contribuintes n.ºs 085.641.0114-9 e 085.505.0013-5, sendo que em meados do exercício fiscal de 2012, o Imóvel-Alvo teve seu cadastro unificado, e passou a ser cadastrado junto à Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte n.º 085.641.2198-0 (atual cadastro).

A Prefeitura Municipal emitiu certidões negativas de débitos de tributos imobiliários atestando a inexistência de débitos para referidos contribuintes até o exercício de 2011. Contudo, não é possível comprovar o mês exato em que tais cadastros foram cancelados e, portanto, confirmar se houve a quitação total dos tributos imobiliários referentes ao exercício de 2012 para ambos os contribuintes. Diante deste cenário, não foi possível concluir se o IPTU incidente sobre o Imóvel-Alvo para o exercício de 2012 foi devidamente recolhido.

Caso seja confirmada a existência de débitos desta natureza sobre o Imóvel-Alvo, por tratar-se de obrigação de natureza *propter rem* (ou seja, obrigação que persegue o imóvel qualquer que seja o seu proprietário), eventual execução fiscal ajuizada pela Prefeitura Municipal poderá acarretar na obrigação de pagamento da dívida de IPTU, o que afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas. ***O Fundo pode ser responsabilizado por eventuais danos ambientais previamente existentes no terreno onde o Imóvel-Alvo ou os Imóveis-Alvo estiverem localizados, o que pode envolver dispêndios significativos para remediação da área e/ou atrasos e/ou limitações ao seu uso.*** Ao adquirir um imóvel, o Fundo passará a ser responsável pela remediação de eventual dano ambiental existente, como supressão irregular de vegetação ou contaminação ambiental.

Isso porque, conforme entendimento majoritário da jurisprudência, a responsabilidade civil por danos causados ao meio ambiente é *propter rem*, ou seja, aquele que adquire uma propriedade que apresenta um passivo ambiental pode ser responsabilizado, independente de dolo ou culpa, pela reparação do dano existente na propriedade.

Destaca-se que a remediação de contaminação de solo e água subterrânea, além de demandar tempo, geralmente envolve despesas de valor significativo. Adicionalmente, o uso da área poderá ser restrito pela autoridade ambiental com base na natureza do empreendimento a ser aprovado e dos índices de contaminação encontrados na área. Caso isto ocorra, afetará negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

No tocante ao Imóvel-Alvo, em 2006, foi realizada uma investigação ambiental para averiguar a existência de contaminação por meio da coleta de amostras de solo e água subterrânea. Foram encontradas alterações da qualidade do solo e da água, motivo pelo qual foi recomendada a realização de investigação mais detalhada na área, conclusão ratificada em 2010 por uma segunda análise.

Em 2012, foi conduzida uma avaliação ambiental no Imóvel-Alvo, levando em conta os resultados obtidos anteriormente. Nesse laudo, foi consignado que o Imóvel-Alvo apresenta indícios de que o solo e a água do aquífero raso foram submetidos a exposição a compostos orgânicos do tipo hidrocarbonetos de petróleo, em concentração não expressiva. Concluiu-se que a água subterrânea é imprópria para consumo humano, mas que não há restrição para o uso a que se destina o empreendimento.

Risco relacionado a eventuais ações judiciais que possam envolver o Imóvel-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais, procedimentos administrativos e protestos em face das empresas antecessoras na propriedade do Imóvel-Alvo cujo objeto pode em tese ser a reivindicação da propriedade ou da posse do Imóvel-Alvo ou de sua construção, alegando, por exemplo, eventual ocupação irregular por terceiros do Imóvel-Alvo; a ocorrência de usucapião por terceiros; a ausência de autorização prévia dos órgãos competentes para a alienação do Imóvel-Alvo; ou ainda, a origem da aquisição do Imóvel-Alvo. Em tal hipótese, havendo decisão judicial ou administrativa emanada de autoridade competente, a propriedade ou a posse do Imóvel-Alvo pode ter sua validade questionada e até mesmo perdida, o que afetará negativamente o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos, embora estes não constem da documentação que foi analisada.

Risco em relação à prestação das declarações e garantias constantes do CCV



Nos termos do CCV, a Vendedora se comprometeu a indenizar e manter o Fundo indene, bem como antecipará, preferencialmente, ou o reembolsará de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas, incluindo custos e honorários advocatícios razoáveis incorridos na defesa dos interesses do Fundo, ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza efetiva e comprovadamente incorridos direta ou indiretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela Vendedora no CCV; (ii) o desenvolvimento e a administração das atividades exercidas no Imóvel-Alvo anteriormente à celebração do CCV, que impactem o Imóvel-Alvo e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da ECV. Não há garantias de que a Vendedora continuará a existir, possuirá recursos ou será capaz de indenizar o Fundo, na hipótese de materialização de contingências, que podem afetar adversamente o rendimento dos cotistas ou impactar negativamente os ativos do Fundo.

Demais Riscos

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

Riscos do licenciamento incompleto

Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento relativos às unidades ocupadas do Imóvel-Alvo serão regularmente obtidos e/ou mantidos em vigor pelos seus respectivos locatários, sendo certo que caso alguma unidade do Imóvel-Alvo não possua referido documento em ordem e nos termos da legislação pertinente, é possível que tal unidade tenha que ser desocupada, o que poderá impactar negativamente o rendimento dos Cotistas.