

Anexo V

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial V Responsabilidade Limitada

Não obstante os cuidados e controles adotados pelo Administrador, os investimentos no Fundo estão expostos a riscos, a seguir, relacionados:

- (i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas Classe A. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.
- (ii) Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. A Classe A está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista Classe A deve estar ciente de que a Classe A ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o gestor, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas Classe A venham a

sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais. Riscos Associados ao Investimento em Cotas Classe A

- (iii) Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os Cotistas Classe A somente poderão resgatar as Cotas Classe A ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que a Classe A tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista Classe A somente poderá negociar as suas Cotas Classe A (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado, nos termos da Resolução CVM 30, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas Classe A interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas Classe A mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista Classe A que adquirir as Cotas Classe A deve estar consciente de que o investimento no Classe A possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas Classe A, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota Classe A no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista Classe A de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo da Classe A.
- (iv) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista Classe A dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos da Classe A. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas Classe A dependerão do resultado da Classe A que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Anexo A para a manutenção da Classe

A. Os Cotistas Classe A farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe A dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas. Riscos Associados ao Investimento na Classe A

- (v) Riscos da Classe A não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos na Classe A, os Cotistas Classe A devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Anexo A, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira da Classe A, e, aos Fatores de Risco relativos à Classe A. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas Classe A, fazendo com que a Classe A tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.
- (vi) Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos Ativos. Apesar de a Classe A ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas Classe A não confere aos seus Cotistas Classe A a Docusign Envelope ID: CDC1F059-B2FC-4B53-A1B3-F7FF7309AC47 37 propriedade sobre tais Ativos.
- (vii) Risco Relativo à Concentração e Pulverização. A Classe A pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas Classe A. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas Classe A que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Anexo A, terão as suas participações na Classe A diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista Classe A venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas Classe A ou mesmo a totalidade das novas Cotas Classe A, passando tal Cotista Classe A a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas Classe A minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista Classe A majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe A e/ou dos Cotistas Classe A minoritários.

- (viii) Risco de concentração da carteira da Classe A. A Classe A poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo a Classe A a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Anexo A não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira da Classe A, de modo que os resultados da Classe A poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.
- (ix) Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração. A exposição do Cotista Classe A aos riscos a que a Classe A está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe A, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe A e para os Cotistas Classe A, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas. Riscos relativos às despesas da Classe A
- (x) Riscos de despesas extraordinárias. A Classe A, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes à Classe A ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas Classe A. Não obstante, a Classe A estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis da Classe A ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. Docusign Envelope ID: CDC1F059-B2FC-4B53-A1B3-F7FF7309AC47 38
- (xi) Custos de manutenção da Classe A. Além das despesas extraordinárias, a manutenção da Classe A também gera custos que podem interferir na rentabilidade da Classe A e do Cotista Classe A.

- (xii) Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe A ou seus Cotistas Classe A a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (xiii) Riscos de Derivativos. A Classe A, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade da Classe A, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas Classe A. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, a Classe A obterá proteção suficiente para evitar perdas.
- (xiv) Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe A, os Cotistas Classe A terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pela Classe A, não sendo devida pela Classe A, pelo Administrador, pelo gestor e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Riscos Associados ao Investimento Imobiliário
- (xv) Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes à Classe A ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- (xvi) Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes à Classe A ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- (xvii) Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de a Classe A e seu Administrador tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais a Classe A ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco

de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pela Classe A.

- (xviii) Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais da Classe A não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas Classe A podem ser chamados a DocuSign Envelope ID: CDC1F059-B2FC-4B53-A1B3-F7FF7309AC47 39 aportar recursos adicionais na Classe A.
- (xix) Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, a Classe A e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.
- (xx) Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe A 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xxi) Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas na Classe A não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas Classe A.
- (xxii) Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. A Classe A poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping

centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que a Classe A poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pelo Administrador, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade da Classe A.

- (xxiii) Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe A: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte da Classe A. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, a Classe A poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas Classe A serem convocados a arcarem com os encargos da Classe A; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe A não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe A 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; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo

imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco 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 da Classe A poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista Classe A; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe A e na rentabilidade das Cotas Classe A.

- (xxiv) Riscos de eventuais reclamações de terceiros. A Classe A poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que a Classe A venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra a Classe A venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que a Classe A tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso a Classe A 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 da Classe A, é possível que os Cotistas Classe A venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pela Classe A. Riscos Setoriais.
- (xxv) Risco de Vacância. Tendo em vista que a Classe A poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade da Classe A poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar
DocuSign Envelope ID: CDC1F059-B2FC-4B53-A1B3-F7FF7309AC47 41 a vacância.
- (xxvi) Risco decorrente do resultado de vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e

salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shoppings centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shoppings centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pela Classe A.

(xxvii) Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

(xxviii) Demais Riscos. A Classe A e as sociedades investidas também estão sujeitos 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, decisões judiciais etc.