

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate 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 de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o Investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

RISCOS DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

RISCOS RELATIVOS 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas, acima da Rentabilidade Mínima, dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente, ainda que indiretamente, da velocidade das vendas das Unidades em Estoque, dos valores efetivamente alcançados na comercialização de tais Unidades dos Empreendimentos Imobiliários e da existência de lucro contábil nas SCP decorrente dessas vendas, excluídas ainda as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. A Rentabilidade Mínima, por sua vez, depende do risco de crédito do Empreendedor e/ou das Sociedades, nos termos descritos adiante.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, no âmbito da Rentabilidade Mínima dos valores distribuídos pelo Veículo de Investimento, sendo que este, por sua vez, dependerá do recebimento dos valores correspondentes ao percentual do VGV dos Empreendimentos Imobiliários estabelecido nas SCP e no Acordo de Investimento, a serem pagos ao Veículo de Investimento pelas Sociedades. Caso, por qualquer motivo (inclusive, a inexistência de resultado nas Sociedades), o Fundo não receba recursos suficientes para realizar a distribuição da Rentabilidade Mínima aos seus cotistas, caberá ao Empreendedor, na qualidade de fiador das obrigações assumidas pelas Sociedades nas SCP, assegurar o recebimento destes recursos pelo Fundo para que este possa distribuir a Rentabilidade Mínima aos seus cotistas. No entanto, ressalta-se que o Administrador e o Coordenador Líder não avaliaram a capacidade financeira e/ou realizaram qualquer tipo de auditoria do Empreendedor e/ou das Sociedades.

Dessa forma, o Fundo está indiretamente sujeito ao risco de crédito do Empreendedor e das Sociedades, os quais poderão não deter recursos disponíveis para pagar ao Fundo ou ao Veículo de Investimento, conforme o caso, os valores a eles devidos.

Adicionalmente, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio da qual poderá exercer contra o Empreendedor a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de término de seu prazo de duração ou ocorrência de certos eventos, observadas as demais cláusulas e condições do referido instrumento.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Adicionalmente, conforme descrito neste Prospecto, até 100% (cem por cento) das Cotas da Primeira Emissão do Fundo poderão ser alocadas em Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva, sendo que, as deliberações que sejam tomadas pelo Cotista que seja Pessoa Vinculada podem levar em consideração interesses que não sejam convergentes com os melhores interesses do Fundo ou dos demais Cotistas, em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Escriturador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Em razão do Fundo investir, ainda que indiretamente, em bens imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo, impactando a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, seja ele o Fundo, o Veículo de Investimento ou as Sociedades, uma indenização definida levando em conta determinados parâmetros, a qual, no entanto, têm se mostrado historicamente inferior ao valor de mercado de tais imóveis, acarretando perdas, direta ou indiretamente ao Fundo.

RISCO DE SINISTRO

Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo não contam com a contratação de seguros para a cobertura de eventuais prejuízos decorrentes de danos à integridade física das Unidades correspondentes. Dessa forma, eventuais sinistros que venham a ocorrer em qualquer das Unidades em Estoque serão arcados integralmente pelas Sociedades, o que poderá comprometer sua situação financeira e, conseqüentemente sua capacidade em cumprir com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento, incluindo, sem limitação, a Rentabilidade Mínima.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento indireto nos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades ou para o Empreendedor, o que poderá afetar a capacidade das Sociedades e do Empreendedor de honrar com as obrigações existentes perante o Veículo de Investimento e, indiretamente, perante o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Cumprido ressaltar ainda que a auditoria legal dos Empreendimentos Imobiliários conduzida no âmbito da presente Oferta não abrangeu a análise de quaisquer aspectos ou contingências ambientais.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo estará sujeito à existência de despesas extraordinárias nos Empreendimentos Imobiliários, 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 ou conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos, ainda que, nos termos das SCP, sejam de responsabilidade das Sociedades e não do Fundo, podem impactar (i) o preço de venda e/ou a velocidade de vendas das Unidades, bem como (ii) a capacidade das Sociedades e/ou da JHSF de honrar com as obrigações existentes em razão das SCP e do Acordo de Investimento perante o Veículo de Investimento e, indiretamente, perante o Fundo.

Adicionalmente, em caso de inadimplemento das obrigações de pagamento do preço de exercício da Opção de Venda ou da Opção de Compra e excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo passará a deter diretamente as quotas representativas do capital social das Sociedades submetendo-as a leilão, nos termos da legislação em vigor, de modo que obrigação das Sociedades em arcar com tais despesas refletirão no valor patrimonial das quotas das Sociedades e, potencialmente, no valor que estas serão arrematadas em leilão, impactando o patrimônio do Fundo.

RISCO DE QUESTIONAMENTO ESTRUTURAL

A estrutura utilizada para o investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, bem como para a condução dos Empreendimentos Imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo, ao Veículo de Investimento e/ou às referidas Sociedades, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo destinará os recursos captados na Oferta exclusivamente para aquisição de quotas do Veículo de Investimento, exceto pela alocação de recursos em Ativos de Renda Fixa, nos termos de condições estabelecidos no Regulamento. O Veículo de Investimento, por sua vez, investirá nos Empreendimentos Imobiliários por meio das SCP. Tais Empreendimentos Imobiliários são todos integrantes da Fazenda Boa Vista e possuem características bastante semelhantes entre si, principalmente em relação ao fato de serem empreendimentos imobiliários de segunda residência, de alto padrão, destinados às classes A e B.

Tal situação gera uma concentração da carteira do Fundo, com exposição aos riscos que venham a afetar a Fazenda Boa Vista e o segmento de empreendimentos imobiliários de segunda residência de alto padrão. Assim, quaisquer fatores que venham a afetar diretamente a Fazenda Boa Vista ou quaisquer outros efeitos externos que venham a afetar o setor de empreendimentos imobiliários de segunda residência de alto padrão, poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário são isentas de tributação, desde que o referido fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os dividendos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) as cotas do fundo devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (iii) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas do Fundo são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco dessas regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

É importante esclarecer que eventuais aumentos ou reduções da carga tributária descritas acima não afetarão o pagamento da Rentabilidade Mínima pela Sociedades e/ou JHSF ao

Fundo, já que os custos ou benefícios daí decorrentes serão arcados/usufruídos exclusivamente pelas Sociedades e pela JHSF, porém poderão afetar diretamente a rentabilidade do Fundo naquilo que exceda o pagamento da Rentabilidade Mínima de forma negativa (em caso de aumento da carga tributária) ou positiva (em caso de redução da carga tributária).

Adicionalmente, as Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, 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.

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 implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial e controle de capital, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- I. política monetária, cambial e taxas de juros;
- II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação do Empreendedor ou que afetem os Empreendimentos Imobiliários;
- III. inflação;
- V. instabilidade social;
- VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- V. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- V. racionamento de energia elétrica; e
- VI. 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 ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Ainda, tais modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem os fatores acima mencionados irão impactar no Fundo na medida em quem afetam a velocidade de vendas das Unidades em Estoque, bem como o crédito e capacidade de pagamento do Empreendedor.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca experiência e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCO DO INVESTIMENTO INDIRETO EM BENS IMÓVEIS

Em razão do Fundo investir exclusivamente de forma indireta em bens imóveis, mediante a aquisição das quotas do Veículo de Investimento, ou ainda, na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a detenção da titularidade de quotas das Sociedades, o Fundo, caso seja necessário, não poderá acessar diretamente os respectivos bens imóveis ou seus adquirentes, de modo que tais bens imóveis não servirão como qualquer tipo de garantia sequer para o pagamento da Rentabilidade Mínima do Fundo.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE MÍNIMA

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP, das Sociedades e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito das SCP e do Acordo de Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP, das Sociedades e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide o Item "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo previsto.

Além disso, as SCP, as Sociedades e o Empreendedor não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Prospecto, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

RISCOS RELATIVOS À DISCRICIONARIEDADE DO EMPREENDEDOR E DAS SOCIEDADES NA CONDUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO DA FAZENDA BOA VISTA E DAS UNIDADES EM ESTOQUE

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

RISCOS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE VENDA

Nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, conforme descrito no Item "Sumário da Opção de Venda" da Seção "Características do Fundo", na página 88 deste Prospecto, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, obrigando o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários, correspondentes às quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, obrigando o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das

Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas para a Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Além disso, nas hipóteses em que a falência, a recuperação judicial ou extrajudicial afetar uma ou mais Sociedades, a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas que garante o pagamento do preço de exercício da Opção de Venda poderá ficar total ou parcialmente inviabilizada. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas para a Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Em qualquer situação descrita acima, o Fundo está sujeito ao risco (i) de concentração ao Empreendedor para exercer sua Opção de Venda e (ii) de crédito do Empreendedor, visto que o mesmo pode não deter recursos disponíveis para pagar ao Fundo os valores a eles devidos.

RISCOS RELATIVOS ÀS ALTERAÇÕES DO VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As Informações, tabelas e gráficos que constam deste Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS DECORRENTES DA AUDITORIA LEGAL

A auditoria legal dos Empreendimentos Imobiliários encontra-se em curso, com previsão de encerramento anterior à data de liquidação desta Oferta. Caso a auditoria legal não tenha sido integralmente concluída até a data de liquidação do investimento no Fundo, este poderá estar sujeito ao risco de questionamentos relativos à regularidade dos Empreendimentos Imobiliários, bem como ao risco de questionamento judicial das transferências dos imóveis que compõem os Empreendimentos Imobiliários, hipótese em que o Fundo faria jus apenas a eventual ajuste na sua participação no VGV e/ou no recebimento do preço de exercício da Opção de Venda, conforme previsto nos documentos da Oferta.

RISCOS RELATIVOS À EDIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para implementação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

RISCO DA FIANÇA PRESTADA PELO EMPREENDEDOR

Nos termos das SCP, do Contrato de Opção de Venda e de Compra e da Alienação Fiduciária de Quotas, o Empreendedor prestou fiança, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pelas Sociedades, sendo válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras das Sociedades.

Dessa forma, o Fundo está exposto ao risco de concentração da fiança ao Empreendedor, na qualidade de fiador, e ao seu risco de crédito, visto que o mesmo pode não deter recursos disponíveis honrar os valores devidos.

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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.