REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 39 - Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais em colocar em prática a política de investimento prevista neste Anexo I, os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira da Classe Única e, mesmo que os Prestadores de Serviços Essenciais mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas.
Parágrafo 1º - Os recursos que constam na carteira da Classe Única e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, inclusive, mas não se limitando a, aqueles descritos no Suplemento I deste Anexo I.

Parágrafo 2º - As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Suplemento I
Fatores de Risco

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

I. Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira da Classe Única e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe Única; ou (b) liquidação da Classe Única, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO, pela Classe Única ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe Única e a Administradora, 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 da Classe Única; (b) a liquidação da Classe Única; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe Única. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe Única 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.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO, à Classe Única e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, à Classe Única, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe Única, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de classes 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 cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe Única.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO, a Classe Única ou seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe Única considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais 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.

II. Riscos relacionados à Classe Única

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos na Classe Única sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe Única e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe Única. A Classe Única não conta com garantias da Administradora, do consultor de investimentos, do escriturador, do custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos da Administradora poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe Única não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe Única além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto, caso aplicável, e/ou em qualquer material de divulgação da Classe Única que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, da Classe Única, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha 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 pela Classe Única no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

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

Risco relativo à rentabilidade da Classe Única. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira da Classe Única. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe Única.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso a Classe Única não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Especial estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe Única. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Anexo I, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão da Classe Única, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe Única e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de conflito de interesses. O Anexo I prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Especial, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre a Administradora e a Classe Única, entre o consultor de investimentos e a Classe Única ou, ainda, entre o Representante dos Cotistas e a Classe Única. Não constitui conflito de interesse a contratação pela Classe Única de consultor de investimento que seja parte relacionada à Administradora.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo da Classe Única é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos da Classe Única poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos à Classe Única em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pela Classe Única, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido à Classe Única. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos da Classe Única, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo da Classe Única é o de investir em empreendimentos imobiliários, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento e/ou destinados à realização de empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos da Classe Única, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe Única.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Classes de Fundos de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta 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 as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção da Classe Única, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, as classes de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas da Classe Única ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário em razão de restrições de negociação, mesmo que as Cotas sejam objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe Única consiste em investimento de longo prazo.

III. Riscos relacionados ao mercado imobiliário

A Classe Única investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.
Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos da Classe Única serão aplicados em empreendimentos imobiliários, já concluídos ou a construir, dentre os quais (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis, justamente por ser possível o investimento em qualquer região do Brasil. 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 bem imóvel investido pela Classe Única.

IV. Riscos relativos às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe Única é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. Muito embora o Anexo I contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas que deixarem de exercer seus respectivos direitos de preferência correrão o risco de ter sua participação na Classe Única e no FUNDO diluída, em razão da emissão de novas cotas realizadas a critério exclusivo da Administradora.