

## Fatores de Risco

Na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes aos setores de negócios da Sociedade Investida e das SPEs, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, em hipótese alguma, exceto nos termos da legislação aplicável, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos bens da Carteira, ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas. Adicionalmente, os investimentos do Fundo estarão sujeitos a riscos dos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito, de modo geral.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da Carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Sociedade Investida e pelas SPEs em que serão realizados os investimentos do Fundo. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e ter pleno conhecimento de que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

1. O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

2. Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

3. Risco da Morosidade da Justiça e da Administração Pública Brasileira e Decisões Judiciais

4. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

5. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, 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 imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, consequentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

6. Riscos de Liquidez e Impossibilidade de Resgate das Cotas. 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 sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

7. 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, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

8. Riscos de Liquidez da Carteira. Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e

também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

9. Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração

10. haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

11. 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 de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira.

12. Risco de Diluição Relativo a Novas Emissões de Cotas. Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

13. Risco Relativo à Concentração. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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.

14. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

15. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e o saldo restante será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos no investimento na Sociedade Investida. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários, ou seja, na Sociedade Investida que detém as SPEs, e nos Ativos Financeiros.

16. Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na Sociedade Investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital social das SPEs detentoras dos Empreendimentos, conforme disposto neste Regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não existência ou não distribuição de dividendos da Sociedade Investida, que por sua vez, está sujeita ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos Empreendimentos.

17. Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão rescindir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

18. Adicionalmente, os Ativos Financeiros que poderão compor a Carteira 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.

19. Risco de Desvalorização dos Empreendimentos. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente ao investimento na Sociedade Investida que, por sua vez, possui como objeto social participar como sócia no capital das SPEs detentoras dos Empreendimentos, um fator que deve ser levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. 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 das unidades imobiliárias a serem comercializadas, os Empreendimentos e, por consequência, as Cotas. O investimento da Sociedade Investida em determinadas SPEs detentoras de unidades imobiliárias em Empreendimentos que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

20. Risco de Não Liberação de Garantias Reais Imobiliárias Incidentes Sobre Unidades Autônomas Integrantes dos Empreendimentos: Determinadas unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos encontram-se alienadas fiduciariamente em garantia de obrigações da Even. Com os recursos do preço de

aquisição das ações da Sociedade Investida, tais obrigações serão quitadas pela Even, visando à liberação das garantias reais imobiliárias. Caso a Even não proceda a referido pagamento, determinadas unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos poderão permanecer oneradas, prejudicando a sua comercialização, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

21. Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

22. Riscos Relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela Reserva de Caixa, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.

23. Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física das unidades imobiliárias que integram os Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas, será afetado adversamente.

24. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

25. Ainda, as SPEs detidas pela Sociedade Investida poderão, na qualidade de proprietárias das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

26. Risco de Não Cobertura do Seguro Contratado pelos Condomínios dos Empreendimentos

27. ou de Não Contratação de Seguro Adicional. Em razão das unidades autônomas dos Empreendimentos estarem desocupadas, o seu seguro patrimonial é contratado pelos respectivos condomínios dos Empreendimentos. Caso haja algum problema na vigência ou na cobertura de uma ou mais apólices contratadas pelos condomínios dos Empreendimentos, ou caso não haja contratação de seguro adicional pelo Fundo, é possível que o Fundo tenha que cobrir eventuais danos inerentes a tais imóveis resultantes da ocorrência de sinistros. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

28. Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente

29. como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

30. Riscos Relativos ao Pécimento dos Empreendimentos. Caso os Empreendimentos pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

31. Risco de Despesas Extraordinárias dos Empreendimentos. O Fundo, na qualidade de proprietário direto dos Ativos Imobiliários e indireto de determinadas unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos, 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 Empreendimentos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

32. Riscos Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal da Sociedade

Investida, das SPEs ou das unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

33. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos Ativos Imobiliários, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

34. Além disso, o Fundo poderá efetivamente adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

35. Risco de Alteração da Legislação Aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito 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 gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

36. Risco Regulatório. A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

37. 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 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido em caso de seu questionamento.

38. Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus Ativos Imobiliários e/ou às unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal das unidades imobiliárias, discussões trabalhistas e cíveis na Sociedade Investida e nas SPEs, 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 negativo na rentabilidade do Fundo.

39. Riscos Tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

40. Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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 (“Regra de Distribuição Obrigatória”); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

41. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

43. Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em

44. operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

45. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

46. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

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

48. Risco Relativo à Substituição do Consultor Especializado. Durante a vigência do Fundo, o Consultor Especializado poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Consultoria de Gestão Imobiliária. A substituição do Consultor Especializado poderá implicar na alteração da política de investimentos do Fundo já que toda a atividade de gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo a comercialização das unidades autônomas que integram os Empreendimentos investidos pelo Fundo contam com a expertise do Consultor Especializado.

49. Risco Relativo ao Pagamento Antecipado do Complemento do Preço de Aquisição dos Ativos Imobiliários: Durante a Vigência do Fundo, na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 2.12 do Anexo Descritivo, deverá ser pago à Even, no prazo de 30 (trinta) dias contados do evento que deu origem à uma das hipóteses previstas no referido item e independentemente do Valor de Referência de quaisquer classe das Cotas atingir o valor de zero, o montante equivalente a R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais), corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas do Fundo até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores pagos à Vendedora a título do complemento mensal de preço referido acima, o que poderá impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo, acarretando perdas patrimoniais aos Cotistas.

50. Riscos de Governança. Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

51. A Rentabilidade do Fundo Encontra-se Vinculada ao Sucesso da Política de Investimento do Fundo. O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da renda oriunda da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) dos rendimentos oriundos do investimento em Ativos Financeiros. Nesse caso, os valores a serem

52. primordialmente, da capacidade de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. Ademais, por mais que a implementação da política de investimento do Fundo seja bem sucedida, os rendimentos e amortizações devidos aos Cotistas estão limitados ao Valor de Referência das Cotas, a depender de sua respectiva classe de Cota e na proporção das Cotas detidas, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento.

53. Risco de diferentes classes de Cotas: O Fundo prevê a emissão de três classes distintas de Cotas, as Cotas Subclasse Seniores, as Cotas Subclasse Mezanino I e as Cotas Subclasse Mezanino II, que têm diferentes prioridades de recebimento de rendimentos e amortizações entre elas, de forma que as Cotas Subclasse Mezanino I somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Subclasse Seniores e as

Cotas Subclasse Mezanino II somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Subclasse Mezanino I, não havendo garantia de que os recursos percebidos pelo Fundo serão suficientes para a amortização de quaisquer classes de Cotas. Adicionalmente, os Cotistas titulares de Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II estão mais expostos aos riscos de demora ou incerteza quanto ao retorno de seus investimentos.

54. Risco da Administração das SPEs e dos Empreendimentos pelo Consultor Especializado. Considerando que a administração das SPEs e dos Empreendimentos e a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos serão realizadas pelo Consultor Especializado, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, e considerando, ainda, que partes de tais atividades poderão ser subcontratadas pelo Consultor Especializado junto a terceiros, não há garantia de que o Fundo conseguirá supervisionar e acompanhar a execução das referidas atividades ou de que o resultado de tais atividades estará a contento dos investidores do Fundo.

55. A má execução dos serviços objeto do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária poderá resultar em perda de oportunidades de mercado na comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos e em outros resultados que podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

56. 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. Exemplificativamente, as leis de zoneamento urbano onde se localizam os Empreendimentos podem ser alteradas, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Empreendimentos ou na sua exploração econômica, cujos custos poderão ter que ser arcados indiretamente pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas, poderão ser impactados adversamente.

57. Riscos de Subscrição Parcial das Cotas. O ato que aprovar uma emissão de Cotas poderá prever a possibilidade de subscrição parcial das referidas Cotas. Caso não sejam subscritas Cotas no âmbito da respectiva Oferta Restrita correspondentes ao valor mínimo a ser subscrito na respectiva emissão, o Administrador deverá ratear entre os subscritores os recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Tratando-se da Primeira Emissão do Fundo, caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído, ao menos, o montante mínimo previsto no Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento, sem prejuízo do rateio de recursos recebidos na eventual integralização de Cotas, conforme acima descrito.

58. Risco de Pré-pagamento de Ativos Financeiros. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos Ativos Financeiros do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

59. Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

60. Riscos Relacionados à Pandemia de Covid-19. O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros no primeiro trimestre de 2020.

61. A crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar, por exemplo, diminuição da demanda por novos imóveis, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. Neste momento, não é possível prever a total extensão dos impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

62. Risco Operacional. A rentabilidade do investimento do Fundo em Ativos Imobiliários, bem como seus resultados operacionais dependem da venda de unidades autônomas que integram os Empreendimentos, de modo que o Fundo está sujeito à ocorrência de eventuais condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir a demanda por tais unidades autônomas ou restringir os meios de venda, o que pode reduzir a receita advinda da comercialização dos Ativos Imobiliários e por consequência o resultado do Fundo, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

63. Riscos de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Próximos aos Imóveis Investidos e de Flutuações de Preços. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta

64. autônomas investidas pelo Fundo poderá sofrer flutuações e as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

65. Além disso, outros atores do mercado captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades autônomas a serem exploradas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

66. Risco de Pouca Diversificação Regional. O Fundo concentrará seus investimentos em Empreendimentos localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos e políticos da Cidade do Rio de Janeiro e dos bairros onde estejam localizados os Empreendimentos, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

67. Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização das Unidades Autônomas pelo Poder Público. No sistema legal brasileiro, as unidades autônomas integrantes, direta ou indiretamente, da Carteira do Fundo, poderão ser desapropriadas por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso as referidas unidades autônomas sejam desapropriadas, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições às unidades autônomas também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o seu tombamento ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais unidades autônomas pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

68. Risco de Não Aprovação do Conflito de Interesses. Considerando que os Ativos Imobiliários são detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, a aquisição dos referidos Ativos Imobiliários pelo Fundo dependerá da aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum aplicável, a ser convocada após o encerramento da Oferta Restrita referente às Cotas da Primeira Emissão.

69. Para viabilizar tal aquisição, será disponibilizada aos investidores, em anexo ao boletim de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, uma minuta de procuração que poderá se outorgada, de forma facultativa, pelos referidos investidores, sob a condição suspensiva de se tornarem Cotistas do Fundo. Caso a aplicação de recursos em tais Ativos Imobiliários não seja aprovada na Assembleia Geral que deliberará sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, o que representa situação de

potencial Conflito de Interesses, a referida aplicação não será realizada, sendo que, nos termos do Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

70. Risco de Não Pagamento, pela Even, das Indenizações Previstas no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, a Even, na qualidade de vendedora dos Ativos Imobiliários, isto é, a totalidade das ações de emissão da Sociedade Investida, que, por sua vez, é uma empresa holding, titular de quotas representativas de 100% (cem por cento) dos capitais sociais, totais e votantes, das SPEs, assumiu

71. de qualquer natureza, bem como por qualquer obrigação junto aos respectivos promissários compradores em razão de distrato da compra e venda das unidades integrantes dos Empreendimentos, dentre outros, ainda que sua materialização ou ciência ocorram após tal data. Caso o Fundo incorra em uma perda indenizável pela Even, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, o Fundo passará a estar sujeito ao risco de crédito da Even. Nesse sentido, caso a Even não tenha a capacidade financeira de realizar o pagamento da indenização em questão, ou caso o pagamento sofra, por qualquer razão (incluindo discussões judiciais) atrasos, a rentabilidade do Fundo pode ser negativamente afetada.

72. Risco de Pagamento, pelo Fundo, do Complemento do Preço Inicial de Transferência dos Ativos Imobiliários em caso de Destituição ou Substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa. De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, se o Fundo pagar aos Cotistas uma rentabilidade equivalente ao Preço de Emissão das Cotas, acrescido de

73. (i) IPCA e (ii) uma sobretaxa exponencial de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, será devido ao Consultor Especializado o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Caso o Consultor Especializado seja substituído ou destituído de suas funções sem Justa Causa, referido o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários deverá ser pago ao Consultor Especializado no momento da sua substituição ou destituição, independentemente do atingimento da rentabilidade referida acima, sendo que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e, por consequência, das Cotas, poderá ser adversamente afetada.

74. Risco de Não Transformação da Sociedade Investida em Sociedade Limitada. A Sociedade Investida tem como único sócio a Even e, após a sua aquisição pelo Fundo, manterá essa condição. Considerando que a permissão legal prevista na Lei 6.404/76 para a unipessoalidade de sociedades anônimas aplica-se tão somente a subsidiárias integrais de sociedades brasileiras, e que a Sociedade Investida não atenderá tal condição após ter suas ações adquiridas pelo Fundo, está prevista no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças a transformação da Sociedade Investida, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, em sociedade limitada empresária, para a qual é permitida a unipessoalidade. Caso a transformação da Sociedade Investida não ocorra conforme previsto, a Sociedade Investida sujeitar-se-á às regras previstas na Lei 6.404/76 para tal desenquadramento, o que pode implicar a liquidação da Sociedade Investida e afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

75. Risco de Não Conclusão e Regularização da Reorganização Societária. O Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças prevê uma reorganização societária que conferirá à Sociedade Investida e às SPEs a

estrutura e configuração cuja aquisição é pretendida pelo Fundo. Parcela expressiva do preço de aquisição das ações da Sociedade Investida será paga pelo Fundo sem que referida reorganização societária tenha sido concluída, com todos os registros e averbações necessários perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro. Eventuais atrasos na formalização e regularização de referida reorganização societária poderão afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.