

STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 11.044.355/0001-07

Fatores de Risco

Não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e, caso contratado, do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos da CLASSE estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a ADMINISTRADORA e, caso contratado, o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a CLASSE e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira da CLASSE e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: A CLASSE está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pela CLASSE ou por qualquer pessoa, incluindo a ADMINISTRADORA, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

A CLASSE desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes

mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da CLASSE e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da CLASSE. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da CLASSE;

Risco de Crédito: O inadimplemento (não pagamento) ou atraso no pagamento de juros ou principal pelos emissores dos ativos integrantes da carteira desta CLASSE e/ou dos Fundos Investidos ou pelas contrapartes das operações desta CLASSE, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial de tais emissores e/ou contrapartes, pode ocasionar a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras desta CLASSE e ao seu Cotista. Adicionalmente, pode haver custos adicionais nas hipóteses em que a CLASSE tente recuperar seus créditos por meio de ações judiciais, acordos extrajudiciais ou outros. Esta CLASSE está sujeita a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido nos casos dos eventos ora indicados;

Risco de Liquidez: A possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos e modalidades operacionais integrantes da carteira desta CLASSE e/ou dos Fundos Investidos pode fazer com que a CLASSE não esteja apta a realizar pagamentos de resgate de suas cotas conforme previsto neste Regulamento, inclusive em decorrência de dificuldades para liquidar posições ou negociar tais ativos pelo preço e no tempo desejados, condições atípicas de mercado e/ou grande volume de solicitações de resgates, no caso de aplicação em cotas de fundos de investimento abertos. O monitoramento do risco de liquidez efetuado pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA não é garantia de que os ativos e modalidades operacionais integrantes da carteira terão liquidez suficiente para honrar as solicitações de resgates do Cotista;

Risco de Desempenho Passado: 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 no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação;

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de uma classe 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 pela CLASSE. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da CLASSE, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas da CLASSE farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela CLASSE, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos;

Risco de Derivativos: É vedada a realização pela CLASSE de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da CLASSE. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretarão quaisquer perdas para a CLASSE;

Risco de Concentração: A concentração de investimentos desta CLASSE e/ou pelas Classes do Fundo Investidos em determinado(s) emissor(es) ou um mesmo ativo financeiro pode potencializar a exposição da carteira aos riscos mencionados nos subitens anteriores. De acordo com a política de investimento desta CLASSE, esta poderá estar exposta a significativa concentração em poucos ativos financeiros ou até em um mesmo ativo financeiro (incluindo cota de fundo de investimento);

Risco Tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis as Classes dos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a CLASSE ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento da CLASSE como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela CLASSE. Nessas hipóteses, a CLASSE 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 operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a CLASSE não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela CLASSE; e (iii) as Cotas da CLASSE deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas;

Risco de Concentração da Carteira da CLASSE: A CLASSE destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio da CLASSE, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a CLASSE possa adquirir outros imóveis;

Risco de Concentração de Cotistas: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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 e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no Prospecto de cada emissão da CLASSE, conforme o caso;

Riscos do Prazo: Considerando que a aquisição de Cotas da CLASSE é um investimento de longo prazo, pode 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;

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros: Considerando que o objetivo da CLASSE consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos

poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da CLASSE, tal fato pode representar um fator de limitação à CLASSE para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas;

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta CLASSE considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela CLASSE, serem objeto de livre acordo entre a CLASSE e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da CLASSE;

Riscos Ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim

na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da CLASSE, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da CLASSE, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a ADMINISTRADORA poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da CLASSE;

Riscos de Despesas Extraordinárias: A CLASSE, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da CLASSE. Não obstante, a CLASSE estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino;

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA da CLASSE não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da CLASSE, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da CLASSE. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade da CLASSE em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas

condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis;

Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis: Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio da CLASSE poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para a CLASSE;

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis: Apesar de a Carteira da CLASSE ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento: Tendo em vista que os Imóveis-Alvo da CLASSE encontram-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para dezembro de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade da CLASSE. Além disso, o construtor dos referidos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos Imóveis-Alvo, o que também afetaria a rentabilidade da CLASSE;

Risco de Vacância: Tendo em vista que a CLASSE tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade da CLASSE poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância;

Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas: Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de shopping centers em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos shopping centers, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos shopping centers, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, conseqüentemente, da CLASSE. Os resultados e o movimento em shopping center podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros shopping centers e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do shopping center e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e,

consequentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional da CLASSE;

Risco de Alta Competitividade no Setor de Shopping Centers no Brasil: O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers tem levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante;

Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade da CLASSE em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-Alvo poderá impactar a capacidade da CLASSE em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da CLASSE e na rentabilidade das Cotas;

Depreciação do Investimento: Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo

acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis;

Risco Normativo para o Setor de Shopping Center: A atuação regular de shopping center está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por shopping centers, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um shopping center viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do shopping center, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de shoppings centers, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de shopping center terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de shopping center no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de shopping center, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de shopping center já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de shopping center. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão;

Risco Advindo de Acidentes: O shopping center, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do shopping center e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do shopping center

migram para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do shopping center. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do shopping center e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados;

Risco de Potencial Conflito de Interesse: O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Especial de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados da CLASSE e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas;

Risco de Liquidez da Carteira: Tendo em vista que o investimento preponderante da CLASSE consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, a CLASSE poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas da CLASSE. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, a CLASSE poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos termos e condições desejados. Por conseguinte, a CLASSE poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas da CLASSE;

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Ofertas das Cotas: Os prospectos, conforme aplicável, conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da CLASSE, do mercado imobiliário e dos que poderão ser objeto de investimento pela CLASSE, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da CLASSE, que envolvem riscos e incertezas. As perspectivas acerca do desempenho futuro da CLASSE, do mercado imobiliário e dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela CLASSE, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da CLASSE seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável;

A CLASSE poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade: A CLASSE poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas

por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade da CLASSE pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento da CLASSE;

Risco de Governança: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Especial de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a ADMINISTRADORA; (ii) os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA; (iii) empresas ligadas à ADMINISTRADORA, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da CLASSE; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da CLASSE. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir as Cotas;

Risco relativo à não substituição da ADMINISTRADORA: Durante a vigência da CLASSE, a ADMINISTRADORA poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, 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 neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a CLASSE será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à CLASSE e aos Cotistas;

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações do Fundo e o resultado de suas operações: Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (covid-19), o Zika, o Ébola, a Gripe Aviária, a Febre Aftosa, a Gripe Suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações da CLASSE. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas

indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados da CLASSE e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da CLASSE ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão;

Risco da Desconsideração da Responsabilidade Limitada pelo Poder Judiciário: A legislação vigente trouxe para a indústria de fundos de investimentos a possibilidade de existência de classes de cotas com responsabilidade limitada ao valor das cotas. Como se trata de um instituto novo para a indústria de fundos, caso haja alguma disputa judicial, não há como garantir que a responsabilidade limitada do cotista será respeitada; e

Demais Riscos: A CLASSE também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.