

alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 73 – O investimento em Cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador e/ou do Gestor prevista neste Regulamento. **A aplicação em Cotas deste Fundo está sujeita a diversos riscos, dentre os quais destacam-se os descritos abaixo, bem como os previstos nos documentos da respectiva Oferta de Cotas:**

I. RISCOS DE MERCADO E REGULATÓRIOS

Risco sistêmico

A rentabilidade do Fundo pode sofrer variações em função do comportamento da economia, sendo afetada por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor do Projeto e dos recebíveis a ele associados, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política;
- h. crescimento do PIB e da renda per capita; e
- i. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização, ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer Cotista, caso ocorra quaisquer dos eventos listados acima.

Risco de crédito relativo aos ativos financeiros

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo, conforme o disposto neste Regulamento, 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. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Tais títulos públicos e/ou privados de dívida também estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços de tais ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças em seus padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

O Fundo poderá incorrer, adicionalmente, em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos títulos públicos e/ou privados de dívida em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de tais ativos ou das

contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Riscos relacionados ao ambiente macroeconômico internacional

O mercado de capitais no Brasil, incluindo o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário, 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 e, mais recente, a crise derivada do Coronavírus (COVID-19) 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 e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco institucional

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; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

Risco tributário

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Cotistas, o Empreendimento Imobiliário e/ou os Imóveis a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas, observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo não tenha esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita. Adicionalmente, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e instruções

normativas e demais normas regulatórias e de autorregulação, 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 cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, suas condições de funcionamento, seu desempenho, 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.

Ainda, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração do Empreendimento Imobiliário pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes ou no decorrer do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Risco de crédito relativo aos Imóveis

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos, direta ou indiretamente, pelos locatários, arrendatários ou adquirentes de Imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos Imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

O Fundo investirá, direta ou indiretamente, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário, por meio do qual Imóveis, que possuem, em regra, baixa liquidez, serão adquiridos e incorporados para posterior comercialização, locação ou arrendamento. Ainda, poderá investir em ativos financeiros que apresentem baixa liquidez em função do seu prazo de vencimento ou das características específicas do mercado em que são negociados. A aplicação do Fundo nos ativos acima mencionados tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Desta forma, existe a

possibilidade, caso o Fundo necessite de caixa imediato, que este venha a alienar ativos com descontos superiores àqueles observados em condições normais de mercado e/ou em mercados líquidos, reduzindo a rentabilidade das Cotas.

Risco de liquidez das Cotas e do prazo de duração indeterminado do Fundo

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado, e que, caso decida pelo desinvestimento no Fundo, deverá alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que poderá enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão dos investimentos realizados pelo Fundo. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados, e não existe, no âmbito do Fundo, rentabilidade garantida ou pré-estabelecida. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus ativos investidos. Os recursos do Fundo serão investidos preponderantemente no Empreendimento Imobiliário, nos termos deste Regulamento. Dessa forma, o Cotista estará sujeito aos riscos relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e da comercialização dos Imóveis lá situados, bem como aos riscos relacionados à capacidade do Gestor e da construtora de desenvolver e explorar o Empreendimento Imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados do Fundo, que, por sua vez, dependerão preponderantemente dos resultados decorrentes da exploração do Empreendimento Imobiliário, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Sendo assim, as aplicações realizadas nas Cotas do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso temporal entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data para que o Empreendimento Imobiliário comece a gerar resultados, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade esperada do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário direto ou indireto, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como reformas, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional, por exemplo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos

decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação, arrendamento ou alienação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis ao Empreendimento Imobiliário, aos Imóveis e ao próprio Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais desfavoráveis, entre outros. Embora o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste no investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão voltados para operações logísticas com potencial geração de renda e, que a administração do Empreendimento Imobiliário poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Empreendimento Imobiliário que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar o Empreendimento Imobiliário, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições do Empreendimento Imobiliário ou dos Imóveis e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas. Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas, por parte do Administrador, de prestadores de serviços, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Em qualquer caso, os resultados do Fundo dependerão da administração e gestão adequadas do Fundo e de sua carteira, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

Existe a possibilidade de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, podendo, neste caso, os Cotistas serem chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas, na forma prevista na regulamentação, de forma que o Fundo 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.

Riscos relacionados à cobrança de ativos da carteira do Fundo

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de quaisquer valores devidos à Sociedade Investida e/ou ao Fundo em decorrência do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e dos demais ativos integrantes da carteira do Fundo, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos

judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, caso tenha recursos para tanto ou, 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, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a cobrança dos ativos de sua carteira e, conseqüentemente, realizar a amortização ou o resgate das Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos junto às companhias seguradoras e risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, 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 dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, poderá ser responsabilizado 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.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física de eventuais Imóveis não segurados, o Administrador e o Gestor poderão não recuperar a perda do respectivo Imóvel. 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 do Fundo.

Risco de não contratação de seguro

Como regra geral, os contratos de locação ou de arrendamento dos Imóveis deverão conter obrigação do locatário ou do arrendatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos Imóveis. Se porventura algum locatário ou arrendatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro do Imóvel e tal Imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco ambiental

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e atividades correlatas (como, por

exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As operações do Fundo, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, os locatários, arrendatários e, eventualmente, o Fundo podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive a seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, 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 obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam de licenças anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, dos arrendatários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários, arrendatários ou proprietários dos Imóveis tenham dificuldade em honrar com os valores por eles devidos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado, ainda que indiretamente, ao Fundo.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 diretriz 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, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais podem envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos Imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação, pelos locatários ou pelos arrendatários dos Imóveis, dos seguros necessários e à obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os Imóveis, dentre outras. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá 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 de seus negócios, o que poderá causar um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente do recebimento de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados relacionados aos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Ademais, o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista relacionadas ao Empreendimento Imobiliário ou aos Imóveis, o que, consequentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos associados à concessão de financiamentos

A Sociedade Investida pode vir a depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado na aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias.

A falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade da Sociedade Investida de financiar sua necessidade de capital. Adicionalmente, caso a Sociedade Investida não obtenha empréstimos bancários e, portanto, não levante capital adicional para utilização no Empreendimento Imobiliário, e na hipótese de os Cotistas optarem por não realizar aporte adicional de recursos na Sociedade Investida, os planos de investimento originalmente estabelecidos pela Sociedade Investida poderão ser afetados de forma adversa.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de flutuações no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou a este Regulamento. Em caso de queda do valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos Imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, ao investimento, direto ou indireto, por meio da Sociedade Investida, no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis e a eventual decadência econômica da região, poderão causar um impacto direto sobre o valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e, por consequência, afetar a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Além disso, alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, inclusive do setor imobiliário e de logística, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e de suas locações.

Amortização e resgate de Cotas

O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos.

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceiro, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, imóveis carregam um risco de obsolescência ao longo do tempo, o que pode acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de

equipamentos e de manutenção do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, impactando a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à emissão de novas Cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas, por necessidade de capital ou para investimentos adicionais no Projeto. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, e o Cotista não ter disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá ter sua participação diluída e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras (a) a (e), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco decorrente de alterações deste Regulamento

Este Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da Instrução CVM 472, ou, ainda, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

III. RISCOS ASSOCIADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL E AO PROJETO**Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como, por exemplo: (i) o fato de o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estarem em fase de aquisição, desenvolvimento ou incorporação; (ii) inadimplemento do pagamento pelos locatários, inquilinos ou adquirentes dos Imóveis; ou (iii) carência no pagamento de dividendos da Sociedade Investida

ou remunerações dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, não há como garantir aos Cotistas qualquer pagamento de rendimento.

Riscos regulatórios do setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração pelo Fundo, diretamente ou por meio da Sociedade Investida, do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e mesmo a inviabilidade do Projeto, limitando, assim, a estratégia do Fundo e afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos envolvendo os incorporadores, construtoras e prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto

O Projeto será desenvolvido especialmente mediante a participação dos incorporadores, desenvolvedores e construtores e de outros prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação do Projeto. Não há garantias de que os referidos incorporadores e/ou prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento do Projeto, hipóteses em que seu desenvolvimento, incorporação ou aquisição dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo poderá ser demandado por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos incorporadores e/ou pelos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento do Projeto. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os incorporadores eventualmente envolvidos no Projeto poderão atuar também como construtores, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento do Projeto, uma vez que o incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma do Projeto, nos resultados do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Risco de regularidade do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário, no momento de sua aquisição direta ou indireta pelo Fundo, não estará concluído e, portanto, não terá obtido todas as licenças aplicáveis. O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção, ou mesmo a não obtenção, da regularização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis poderá provocar prejuízos à Sociedade Investida e/ou ao Fundo e seus Cotistas.

Risco de vacância dos Imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo a exploração comercial do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos espaços locáveis do Empreendimento Imobiliário, pelo período que perdurar a vacância.

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos Imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita do Fundo pela vacância dos Imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou adquirentes dos Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e aos Imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos Imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos associados às atividades de desenvolvimento/construção das obras do Empreendimento Imobiliário

O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, e/ou a Sociedade Investida poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do Empreendimento Imobiliário e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo para que Empreendimento Imobiliário seja concluído. Adicionalmente, o construtor do Empreendimento Imobiliário pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do Empreendimento Imobiliário. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do Empreendimento Imobiliário, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do Projeto. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário estará sujeito aos riscos associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) o aumento nos custos de construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (ii) durante o período compreendido entre o início da realização do Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, ocorrência de mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso do Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais, equipamentos de construção e mão-de-obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (v) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos ou até mesmo na impossibilidade de aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis; ou (vi) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso ao Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até a inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Empreendimento Imobiliário

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística em áreas próximas à área em que se situa o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de concentração e pouca diversificação regional

O Fundo destinará os recursos captados nas Ofertas para a aquisição, desenvolvimento e incorporação do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, visando captar recursos adicionais para a incorporação do Empreendimento Imobiliário e para a execução da política de investimento do Fundo.

O Fundo adquirirá, direta ou indiretamente, o Empreendimento Imobiliário, o que gerará uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis estarão sempre locados ou arrendados. Nesta hipótese, poderá ocorrer a concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo.

Sendo assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única região, que poderá impactar de forma negativa os resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo terá sua carteira concentrada no investimento direto ou indireto no Empreendimento Imobiliário e nos Imóveis, os quais serão destinados, preponderantemente, à locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis dos Imóveis implicarão o não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicará a necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis dos Imóveis não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, mesmo que findo o prazo de locação dos Imóveis e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda, em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor

pelo aluguel dos locatários dos Imóveis, conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do respectivo locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas.

A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações dos Imóveis, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de pré-pagamento – Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições estabelecidos em eventuais contratos atípicos de locação relativos aos Imóveis serem objeto de livre acordo entre o locador 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 respectivo Imóvel, bem como o questionamento por tais locatários do pagamento da indenização estabelecida por rescisão antecipada imotivada; e (b) revisão judicial do valor do aluguel, alegando a incidência da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel do respectivo Imóvel. Em caso de questionamento dos termos e condições estabelecidos entre as partes em tais contratos, eventual decisão judicial que afaste a vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação e decida pela aplicação integral da Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

Risco de pré-pagamento – Risco de rescisão de contratos típicos de locação

Os locatários poderão devolver os Imóveis antes do prazo estipulado no respectivo contrato de locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245/91. Em caso de vacância dos Imóveis, o Gestor, ou empresa especializada contratada para tal, pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos Imóveis.

Risco de desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do Empreendimento Imobiliário e/ou dos Imóveis ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Ocorrendo a desapropriação de Imóveis, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público pelo respectivo Imóvel será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Condições externas e riscos de desvalorização do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis

O Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. A eventual desvalorização do Empreendimento Imobiliário pode ocasionada por fatores como, por exemplo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento Imobiliário, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, consequentemente, depressindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento Imobiliário limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde o Empreendimento Imobiliário se encontra, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento Imobiliário, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento Imobiliário em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Ainda, o valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Empreendimento Imobiliário.

Risco inerentes à aquisição do Empreendimento Imobiliário

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Empreendimento Imobiliário e seu registro em nome da Sociedade Investida ou do Fundo, conforme o caso, existe risco de o Empreendimento Imobiliário ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Sociedade Investida ou ao Fundo, conforme o caso. Adicionalmente, o Fundo, poderá realizar a aquisição do Empreendimento Imobiliário por meio da Sociedade Investida, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela, existe o risco da Sociedade Investida, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Referidas hipóteses podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Ainda, o Empreendimento Imobiliário poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário direto ou indireto do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

Risco de exposição associado à locação e venda de Imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos Imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Imóveis, fazendo com que eventuais

expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Adicionalmente, o valor de locação, arrendamento e/ou compra dos Imóveis pode ser negativamente impactado em virtude de existência e/ou ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Empreendimento Imobiliário e dos Imóveis.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco relacionado às informações contidas no Estudo de Viabilidade

Nas eventuais novas emissões de Cotas o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora contratada, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor e/ou pela respectiva construtora com relação ao Projeto, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos neste Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Além disso, o Projeto será desenvolvido e implementado por diversos prestadores de serviços, os quais poderão ser Cotistas do Fundo. Neste caso, não há garantias de que tais Cotistas, caso também prestem serviços relacionados ao Projeto, cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante a Sociedade Investida e o Fundo, existindo, ainda, risco de conflito de interesses em sua atuação, hipóteses em que o desenvolvimento e a incorporação do Projeto poderão ser significativamente impactados.

Risco de perda de membros da administração

A consecução da política de investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, do Administrador e dos demais prestadores de serviços envolvidos no Projeto, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração de tais prestadores de serviços, na medida em que necessários ao desenvolvimento e desempenho do Projeto, permanecerão lá empregados. Além disso, não há garantia de que os prestadores de serviços acima mencionados terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. Tais situações poderão impactar de forma significativa as perspectivas de desempenho do Projeto, os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio do Empreendimento Imobiliário, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, não poderá subscrever ou adquirir no mercado 25% (vinte e cinco por cento) ou mais do total das Cotas do Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas. Vide "Risco Tributário" acima.

Além disso, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Na hipótese descrita no parágrafo anterior, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo dos interesses do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de operações de derivativos, na forma permitida neste Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco do processo de aquisição de ativos imobiliários e de auditoria restrita

A aquisição de ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao respectivo ativo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Até a presente data, a realização de processo de auditoria jurídica (*due diligence*) com escopo limitado e específico no Projeto e no vendedor do Imóvel onde o Projeto está situado, bem como na Sociedade Investida, ainda está em andamento ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica poderá não abranger todas as informações e documentos necessários para a avaliação completa de todos os riscos relacionados ao investimento no Projeto e na Sociedade Investida, o que poderá acarretar em passivos ou contingências desconhecidas, causando prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Foi verificada durante a Auditoria Jurídica a existência de áreas contaminadas no Imóvel onde o Projeto será desenvolvido, sendo que não há garantia de regularização de tais questões ambientais, conforme detalhado abaixo. O descumprimento da legislação ambiental relacionada às referidas áreas contaminadas, bem como a eventual demora na remediação ou, ainda, a não remediação de tais questões ambientais poderá impactar negativamente a Sociedade Investida e consequentemente o Fundo, tanto no aspecto financeiro quanto reputacional, causando prejuízos ao Fundo e seus Cotistas. Assim, a Sociedade Investida e/ou o Fundo poderão ter que incorrer em custos e/ou outras responsabilidades de natureza cível, administrativa e/ou criminal para a remediação das questões ambientais relativas ao Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, a depender da estratégia de remediação utilizada, parte dos Imóveis pode vir a ficar inutilizável durante tempo indeterminado. A ocorrência de quaisquer das hipóteses aqui descritas poderá causar prejuízo à Sociedade Investida e/ou ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, no âmbito da Auditoria Jurídica verificou-se a existência de diversas questões fundiárias relacionadas aos Imóveis, conforme detalhadas abaixo, dentre as quais se destacam as seguintes: (i) retificação das áreas de determinadas matrículas, (ii) regularização da área construída dos Imóveis, (iii) posterior unificação das matrículas, (iv) regularização de áreas desapropriadas, e (v) arrolamento fiscal sobre as matrículas dos Imóveis. Eventual falha ou demora na regularização das questões fundiárias descritas acima poderá ocasionar atraso na execução do Empreendimento Imobiliário, podendo afetar a rentabilidade do Fundo.

Servidão

Conforme averbado em 21 de julho de 2000, em 2 (duas) matrículas que compõem determinados Imóveis, existe uma servidão instituída em favor da antiga São Paulo Light S.A. – Serviços de Eletricidade sobre uma faixa de terreno com 5.972,60m² (cinco mil, novecentos e setenta e dois metros quadrados e sessenta decímetros quadrados) ("Servidão").

Uma vez que não houve cancelamento nas matrículas, a Servidão, embora onere apenas uma área pequena de determinados Imóveis, poderá impedir e/ou prejudicar a futura Retificação e Unificação (conforme abaixo definidos), a depender do que foi estipulado quando da sua instituição. É preciso considerar que a Retificação e a Unificação provavelmente demandarão a retificação da descrição da Servidão, com a rerratificação da escritura por meio da qual foi convencionada a Servidão. Trata-se de medida que dependerá da beneficiária da Servidão. O seu perímetro também poderá afetar o desenvolvimento do Projeto, com possível necessidade de realocação da sua faixa para outra área de tais Imóveis.

Caso a prévia anuência da beneficiária da Servidão seja necessária para a Retificação pretendida, ficará a cargo da vendedora dos Imóveis, em conjunto com a Sociedade Investida, requerer e cooperar no que for necessário para a obtenção do expresso consentimento da beneficiária da Servidão para os referidos procedimentos registrares necessários à Retificação. Conforme o caso e se necessário, a vendedora dos Imóveis deverá aditar os termos de instituição da Servidão na medida do aplicável à conclusão da Retificação.

Áreas de Doação

A vendedora dos Imóveis concordou em doar à Prefeitura de São Bernardo do Campo ou celebrar com o referido ente escritura de desapropriação amigável em relação a determinadas áreas, em que houve a execução, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de um projeto de prolongamento do trevo de acesso

do km 14 (quilometro quatorze) da antiga Via Anchieta, atual Avenida Marginal Direita Anchieta, e a construção, pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, de reservatórios preventivos contra inundações e enchentes ("Áreas de Doação"). Essas doações, contudo, ainda não foram formalizadas mediante instrumento público de doação, isto é, não houve a lavratura ou celebração de um título de doação com o subsequente registro nas matrículas dos Imóveis afetados, destaque das áreas doadas e apuração de áreas remanescentes. Não obstante, o uso das Áreas de Doação pela Prefeitura foi autorizado pela vendedora dos Imóveis com base em termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis à Prefeitura. Ficará a cargo da Sociedade Investida e dos demais co-proprietários dos Imóveis a formalização da doação das Áreas de Doação, mediante a celebração do título apropriado ("Doação Definitiva"), sendo certo que a vendedora dos Imóveis deverá auxiliar nas negociações com a Prefeitura de São Bernardo do Campo e na formalização da Doação Definitiva.

A formalização da Doação Definitiva é fundamental (i) para o destaque dessas áreas das matrículas dos Imóveis afetados e a atualização dos dados de contribuinte para fins de IPTU, inclusive para evitar que a Sociedade Investida seja responsabilizada por quaisquer débitos, pendências ou passivos a elas relacionados; e (ii) diante da incongruência identificada entre a metragem real das áreas utilizadas pela Prefeitura e as áreas mencionadas nos termos de autorização outorgados pela vendedora dos Imóveis no passado.

Tombamento

Nos termos do processo administrativo nº 11.058/2003-30 e da Notificação nº 95/2005, expedida pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de São Bernardo do Campo ("Compahc-SBC"), em 28 de novembro de 2005 foi tombada uma área total de aproximadamente 80.000m² (oitenta mil metros quadrados), abrangendo 21.194,89m² (vinte e um mil, cento e noventa e quatro metros e oitenta e nove centímetros quadrados) da área total dos Imóveis ("Tombamento"), assim como parte das Áreas de Doação. As intervenções feitas pela Municipalidade na parte das Áreas de Doação atingida pelo Tombamento, embora anteriores ao tombamento definitivo, foram realizadas na vigência do tombamento provisório do sítio histórico e sem prévia anuência do Compahc-SBC, levando à instauração do Inquérito Civil nº 42/05 pela Promotoria de Justiça Cível de São Bernardo do Campo, o qual, no entanto, foi arquivado após a celebração, em 30 de junho de 2005, de um Termo de Ajustamento de Conduta ("TAC Tombamento") entre o Ministério Público, representado pela referida Promotoria, e o Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo.

Como ainda não houve formalização da doação das Áreas de Doação para a Prefeitura, a responsabilidade pela alteração não autorizada ao bem tombado nessas áreas e pelo descumprimento do TAC Tombamento pode recair sobre a vendedora dos Imóveis (como proprietária dos Imóveis à época do ocorrido) e/ou, após a conclusão da venda dos Imóveis, sobre a Sociedade Investida e os demais co-proprietários.

Retificação e Unificação

Após estudos conduzidos por profissional técnico contratado pela vendedora dos Imóveis, apurou-se que a área real de terreno dos Imóveis, já excluídas as Áreas de Doação, diverge da área total tabular, sendo necessária a retificação nas matrículas dos Imóveis ("Retificação"), seja mediante procedimento extrajudicial ou mediante ação judicial. Além disso, para a regularização das construções existentes no local e o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário será necessário promover a unificação das matrículas dos Imóveis ("Unificação"), excluídas as Áreas de Doação e a área remanescente objeto do Tombamento.

Embora não haja débitos de tributos municipais imobiliários em atraso vinculados aos Imóveis, em virtude da Retificação, poderá haver cobrança retroativa do IPTU proporcionalmente à diferença entre a área de terreno real dos Imóveis e a área cadastrada na Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Por fim, a Retificação, se extrajudicial, deverá seguir o rito do artigo 213, inciso II, da Lei de Registros Públicos, em que é necessária, dentre outros requisitos, a anuência dos proprietários dos imóveis confrontantes. Assim, a Retificação estará sujeita à impugnação pelos vizinhos, inclusive pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, na qualidade de titular das vias públicas para as quais os Imóveis fazem frente. Se fundamentadas, as impugnações podem impedir o avanço do rito de retificação extrajudicial ou provocar a sua conversão em procedimento judicial, a não ser que a requerente concorde em alterar o perímetro da área retificada. Nesta hipótese, é possível que haja implicações para as áreas apuradas pelos técnicos da vendedora dos Imóveis, o que, por sua vez, representaria uma redução do objeto adquirido pela Sociedade Investida.

Regularização das Construções

Conforme a Certidão de Conclusão de Obras nº 1065/2020, expedida pelo Departamento de Obras Particulares da Secretaria de Obras e Planejamento da Prefeitura de São Bernardo do Campo, em 3 de julho de 2020 ("CCO"), e validada pela vendedora dos Imóveis, na presente data, há em determinados Imóveis uma área construída de 412.968,50m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados e cinquenta décimos quadrados), com um decréscimo de uma área construída de 55,12m² (cinquenta e cinco metros e doze décimos quadrados), demolida após a emissão da referida certidão, restando, portanto, uma área construída total de 412.913,38m² (quatrocentos e doze mil, novecentos e treze metros e trinta e oito décimos quadrados). No entanto, a somatória das áreas construídas mencionadas nas matrículas dos Imóveis equivale a 29.708,53m² (vinte e nove mil, setecentos e oito metros quadrados e cinquenta e três décimos quadrados).

Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis promover a regularização das áreas construídas considerando a metragem apurada, constante da CCO, decrescida da área demolida, assim entendida como a obtenção das certidões negativas de débitos perante o Instituto Nacional do Seguro Social ("CND INSS" e "INSS", respectivamente) pertinentes e de qualquer outro documento necessário para a aprovação e regularização das construções perante os órgãos competentes, culminando na sua averbação nas matrículas dos Imóveis.

O descasamento da situação registral com a situação real impede o avanço do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, uma vez que impossibilita a averbação da demolição das construções existentes e da construção de uma nova estrutura, devido ao princípio da continuidade do registro.

Ademais, não se sabe o entendimento do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo acerca da possibilidade de averbação da área construída consolidada apresentando apenas a CCO e um documento comprobatório de inexistência de débitos perante o INSS, ou seja, sem as certidões ou alvarás de conclusão (Habite-se) específicos para cada uma das obras realizadas e sem as correspondentes CND INSS. É possível que o Oficial também condicione a averbação à prévia Unificação das matrículas dos Imóveis. Diante disso, há um risco de o Oficial se recusar a averbar as construções existentes, impedindo, portanto, a total regularização construtiva dos Imóveis, o que impactará no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

Por fim, em virtude da regularização das construções, poderá haver cobrança retroativa de débitos decorrentes da divergência das áreas construídas nos Imóveis, incluindo valores devidos ao INSS.

Arrolamento Fiscal

Em determinadas matrículas dos Imóveis, consta arrolamento fiscal de bens e direitos da vendedora dos Imóveis, nos termos do artigo 64, parágrafo 5º, inciso I da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme requisição nº 19.00.01.13.00, expedida em 7 de junho de 2019, pela Delegacia da Receita Federal de São Bernardo do Campo referente ao processo administrativo nº 16561.720018/2019-24 ("Arrolamento Fiscal").

Em virtude do arrolamento fiscal descrito acima, em caso de alienação dos Imóveis, há necessidade de comunicação à Receita Federal do Brasil no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da alienação, nos termos do artigo 8º, caput, da Instrução Normativa RFB n.º 1.565/2015. A ausência de tal comunicação pode levar ao ajuizamento de medida cautelar fiscal pela Fazenda Nacional, nos termos do artigo 15, inciso VII, da Instrução Normativa RFB n.º 1.565/2015. Ainda, de acordo com o artigo 8º, parágrafo 2º, da Instrução Normativa RFB n.º 1.565/2015, ainda que devidamente efetuada a referida comunicação, há o risco de a autoridade administrativa determinar a necessidade de arrolamento de outros bens e direitos, inclusive em relação a eventuais responsáveis solidários ou subsidiários.

Ficará a cargo da vendedora dos Imóveis a devida comunicação da alienação à Receita Federal do Brasil, bem como o cancelamento da inscrição registral do Arrolamento Fiscal nas respectivas matrículas dos Imóveis até certo prazo após a conclusão da compra e venda dos Imóveis.

Caso, após a alienação dos Imóveis, a Receita Federal entenda que a vendedora tornou-se insolvente e incapaz de arcar com os seus débitos tributários inscritos em dívida ativa até a data da alienação, é possível que a Fazenda Nacional alegue em juízo a ocorrência de fraude à execução fiscal nos moldes do artigo 185 da Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), e venha a requerer o reconhecimento da ineficácia da alienação dos Imóveis.

Servidão SABESP

A Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, com base no Decreto Estadual n.º 56.115/2010, ajuizou a ação de instituição de servidão nº 0006505-81.2011.8.26.0564, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, cujo objeto é a implantação de coletores integrantes do Sistema de Esgotamento Sanitário do Município em parte dos Imóveis. A existência da servidão deverá ser considerada na elaboração dos projetos do Empreendimento Imobiliário, o que poderá causar restrições construtivas, prejudicando o Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida e o Fundo.

Contaminações

Em 4 de setembro de 2020, a vendedora dos Imóveis protocolou investigação confirmatória sob o nº 20035-0000-EAR-RL001-C, perante a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo ("CETESB"), que consiste em etapa inicial do processo de gerenciamento de contaminações em determinadas áreas dos Imóveis ("Investigação Confirmatória"). O estudo de contaminação das áreas mais recente e abrangente foi desenvolvido no âmbito da Investigação Confirmatória, no qual foi identificada a presença de compostos químicos em concentrações superiores aos Valores de Intervenção (VI) estabelecidos pela CETESB. Tal estudo não é, contudo, suficiente para o mapeamento da extensão total das contaminações nos Imóveis. Assim, faz-

se necessária a realização de investigações detalhadas complementares ("Investigação Detalhada" e, quando em conjunto com a Investigação Confirmatória, "Investigação").

A Investigação Detalhada está sendo elaborada para definição dos procedimentos adequados para gerenciamento e remediação das áreas contaminadas dos Imóveis e elaboração dos respectivos estudos de análise de risco à saúde humana e plano de intervenção de áreas contaminadas, nos termos da legislação aplicável, os quais deverão considerar a reutilização dos Imóveis para os fins pretendidos pela Sociedade Investida, considerando o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e deverão ser formalizados e aprovados pela CETESB.

Após a devida conclusão e aprovação pela CETESB da Investigação, a CETESB deverá aprovar plano de intervenção específico, que estabelecerá medidas de intervenção para reabilitação e reutilização das áreas contaminadas dos Imóveis, permitindo a reutilização dos Imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário pretendido pela Sociedade Investida, mediante a emissão da Remediação Ambiental (conforme abaixo definido) ("Plano de Intervenção").

Ficará exclusivamente a cargo da vendedora dos Imóveis, perante a CETESB, o cumprimento das obrigações de adotar, executar e implementar, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, todos os termos e medidas previstos e necessários no âmbito da Investigação e do Plano de Intervenção, até que o Termo de Reabilitação de Área Contaminada para Uso Declarado seja emitido pela CETESB ("Remediação Ambiental").

Na hipótese de descumprimento, pela vendedora dos Imóveis, de quaisquer termos ou condições oportunamente indicados no Plano de Intervenção, será necessário, à Sociedade Investida e aos demais co-proprietários, buscar tutela judicial para, na qualidade de terceiros interessados, compelir a vendedora à satisfação integral do Plano de Intervenção, a fim de alcançar-se a Remediação Ambiental.

Em razão das contaminações objeto da Investigação, (i) não será possível a realização de qualquer atividade nova nas áreas contaminadas sob investigação dos Imóveis até que o Plano de Intervenção seja aprovado pela CETESB; (ii) restrições e medidas para o uso do solo e subsolo poderão ser estabelecidas como condicionantes à validade da licença ambiental que autorizará a utilização dos Imóveis pela Sociedade Investida e pelos demais co-proprietários, incluindo o fato de que os Imóveis deverão ser destinados para uso não- residencial; (iii) eventual agravamento da contaminação existente ou surgimento de novos focos de contaminação – independentemente de quem seja o responsável – podem levar a novas restrições de ocupação dos Imóveis; e (iv) caso a licença ambiental da Sociedade Investida seja condicionada à atividade de remediação da contaminação, falhas na condução do gerenciamento das áreas contaminadas pela vendedora dos Imóveis podem impactar a Sociedade Investida, podendo gerar, inclusive, custos adicionais relevantes para a Sociedade Investida.

IV. RISCOS RELACIONADOS ÀS OFERTAS DE COTAS DO FUNDO

Risco de não colocação ou colocação parcial de Ofertas

Caso não seja subscrito e integralizado o montante mínimo da respectiva Oferta de Cotas até o final do prazo de distribuição, a respectiva Oferta será cancelada e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas

no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo poderá ser reduzida.

V. OUTROS RISCOS

Risco relacionado à pandemia do Covid-19

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a pandemia decorrente do Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se desde o primeiro trimestre de 2020 elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros.

Neste sentido, os efeitos de curto, médio e longo prazo do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo e do Projeto são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante na condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, capacidade de continuar operando os negócios do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito das Ofertas, influenciando na capacidade de o Fundo investir no Projeto.

Riscos relacionados ao investimento no Projeto

Certos aspectos relacionados ao investimento pelo Fundo no Projeto, bem como os contratos de construção, empreitada, entre outros relacionados ao desenvolvimento do Projeto, ainda estão em fase de negociação, e a auditoria jurídica completa do Empreendimento Imobiliário, dos Imóveis e da Sociedade Investida ainda não foi concluída. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será realizado e que tal investimento, caso efetivado, será realizado na forma inicialmente pretendida. O atraso na conclusão da auditoria jurídica e/ou na negociação e formalização de tais contratos poderá impactar negativamente o desenvolvimento do Projeto e, conseqüentemente, as atividades do Fundo.

Além disso, o investimento no Projeto, caso seja realizado de forma indireta, por meio da Sociedade Investida, poderá acarretar custos adicionais e riscos operacionais para o Fundo, na qualidade de investidor indireto do Projeto.

Adicionalmente, o Empreendimento Imobiliário e os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente; (ii) passivos ambientais decorrentes de

contaminação de solo e águas subterrâneas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas.

A ocorrência destes eventos pode acarretar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais, com possíveis riscos à imagem do Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não aquisição do terreno onde será desenvolvido o Projeto

Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas foram utilizados para o pagamento de parte do preço de aquisição do Projeto. Não há garantia de que os recursos captados pelo Fundo serão suficientes para o pagamento do restante do preço de aquisição ou, ainda, mesmo havendo recursos, que o vendedor do imóvel onde será desenvolvido e incorporado o Projeto aperfeiçoará a venda. Dessa forma, não há garantia de que o investimento no Projeto será efetivado. Caso a venda do terreno não seja concluída por qualquer motivo, o Fundo não investirá no Projeto e o Administrador irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes. Após a devolução dos recursos, os investidores poderão enfrentar dificuldades ou, até mesmo, não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade esperada pelo investimento no Fundo.

Riscos relacionados à participação do Sócio Financeiro do Projeto

O Projeto terá outro investidor, que também incorrerá em obrigações, pecuniárias ou não, relacionadas ao Projeto, incluindo, mas não se limitando, às necessidades de investimento no Projeto. Qualquer incapacidade ou inabilidade de tal coinvestidor no Projeto honrar com tais obrigações poderá impactar negativamente o Projeto e, portanto, a rentabilidade das Cotas.

Parágrafo Único – Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador líder das Ofertas de Cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 74 – Para fins deste Regulamento, "Dias Úteis" significa qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo e na sede do Administrador; ou (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.