

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimentos e à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Quotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos a seguir.

O investimento nas Quotas envolve um alto grau de risco. Os Investidores devem considerar as informações constantes desta Seção, em conjunto com as demais informações contidas no presente Prospecto Definitivo, antes de decidir adquirir as Quotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos nesta Seção, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Quotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de seus investimentos.

Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. Ademais, a verificação de rentabilidade obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta.

9.1. Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos 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 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 financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários brasileiros, inclusive o das Quotas.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando, de 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 Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas, incluindo, mas não se limitando, em países do mercado emergente, resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Adicionalmente, a crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados 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 impactar o preço dos ativos negociados pelo Fundo, prejudicando as atividades do Fundo e a negociação das Quotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

O disposto acima poderá impactar adversamente o Fundo e os Quotistas.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira e os Quotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre as sociedades brasileiras, o mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado 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, bem como, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas e/ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que (i) não distribua menos de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, bem como (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Ainda, 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 Quotista pessoa física titular de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas e cujas Quotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Quotistas, os Quotistas pessoas físicas que sejam titulares de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, e cujas Quotas 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.

Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Quotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar adversamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e a rentabilidade dos Quotistas.

A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo, das Sociedades Investidas e de seus Quotistas.

O Fundo e as Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Alvo e aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade.

Adicionalmente, há de se considerar as hipóteses de (a) desapropriação de qualquer dos Imóveis Alvo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda dos Imóveis Alvo e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção ou vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis Alvo, o que poderá ocasionar eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos Imóveis Alvo que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de suspensão e até mesmo rescisão do Contrato de Locação ou da Escritura de Cessão de Direito de Superfície ou do respectivo contrato de locação ou escritura de cessão de direito de superfície que esteja em vigor à época.

O disposto acima poderá impactar adversamente o Fundo e os Quotistas.

Os demais Ativos da Carteira, além dos Imóveis Alvo, estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.

Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis Alvo, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos da Carteira, dentre os quais se destacam os seguintes:

- (a) Os Ativos 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 dos Ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;

- (b) Os Ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos.
- (c) O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de 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; e
- (d) A precificação dos Ativos integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos 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, resultando em aumento ou redução no valor das Quotas.

9.2. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário, ao Setor de Locações Imobiliárias e aos Imóveis Alvo

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo das Sociedades Investidas e do Fundo.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis Alvo pode estar condicionada 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. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e a rentabilidade das Quotas.

Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis Alvo, fazendo com que o Fundo, por meio das Sociedades Investidas, incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações e/ou de explorar os direitos de superfície dos Imóveis Alvo podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e manter locados e/ou explorar os direitos de superfície dos Imóveis Alvo. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Imóveis Alvo podem reduzir os níveis de locação e/ou prejudicar a exploração dos direitos de superfície, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações e/ou o preço pago em contrapartida à cessão dos direitos de superfície, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações e/ou da cessão dos direitos de superfície. Caso os Imóveis Alvo não gerem receita suficiente, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Quotistas.

Além disso, as Sociedades Investidas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Imóveis Alvo, bem como suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) eventos adversos que afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias e/ou cessionárias dos direitos de superfície dos Imóveis Alvo; (iii) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações ou dos preços pagos em contrapartida à cessão dos direitos de superfície e/ou aumento da inadimplência dos locatários ou cessionários dos direitos de superfície; (iv) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Imóveis Alvo; e (v) percepções negativas pelos locatários ou cessionários dos direitos de superfície e/ou locatários em potencial ou cessionários dos direitos de superfície em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Imóveis Alvo.

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

Caso não seja possível a obtenção do ALUF para o Imóvel Badaró e/ou para a parte restante do Imóvel Belenzinho, o Fundo poderá ser impactado adversamente.

Para a ocupação e utilização de um imóvel são necessárias licenças que permitam o desenvolvimento regular de atividades nesse imóvel, dentre as quais o ALUF. Na data deste Prospecto Definitivo, a Atento, nos termos da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e do Contrato de Locação, é a responsável contratualmente pela obtenção de todas as licenças necessárias para o uso dos Imóveis Alvo, sendo que, na data deste Prospecto Definitivo, a Atento não tinha obtido o ALUF para o Imóvel Badaró e havia obtido apenas o ALUF parcial para o Imóvel Belenzinho.

A não obtenção do ALUF pode estar relacionada a irregularidades na utilização pela Atento dos Imóveis Alvo e/ou a irregularidades na construção/demolição dos Imóveis Alvo decorrentes de divergências entre projeto aprovado junto a autoridade competente e aquele efetivamente executado à época da construção/reforma dos Imóveis Alvo. A falta de ALUF poderá acarretar a aplicação de penalidades, que variam desde a aplicação de multas até, após as devidas notificações sem que sejam sanadas as irregularidades apontadas, a interdição administrativa dos Imóveis Alvo que não poderiam ser utilizados, nesta última hipótese, até a regularização e/ou obtenção do correspondente ALUF.

Caso as razões para a não obtenção do ALUF decorram de irregularidades relacionadas aos Imóveis Alvo e não somente às atividades neles desenvolvidas pela Atento, as penalidades acima descritas poderão recair sobre o Fundo, o que poderá reduzir ou interromper o fluxo de caixa do Fundo, e, por conseguinte, a rentabilidade das Quotas poderá ser impactadas de forma adversa.

Caso não seja possível regularizar na matrícula do Imóvel Badaró uma área construída adicional de aproximadamente 350 m² no Imóvel Badaró, o Fundo poderá ser impactado adversamente.

O Imóvel Badaró possui uma área construída adicional de aproximadamente 350 m², que não está averbada em sua matrícula e, portanto, está irregular perante a PMSP. Essa diferença de área decorre de um projeto de reforma apresentado pelo antigo proprietário do Imóvel Badaró para a PMSP, o qual foi aprovado e deveria ter resultado na construção de uma área adicional de 378,45m² no Imóvel Badaró. O referido projeto de construção foi aprovado com base na lei municipal n.º 12.349, editada pela PMSP em 06 de junho de 1997, a qual estabelece que as obras aprovadas nos termos dessa lei possuem um prazo de 5 (cinco) anos para serem concluídas, sob pena de cassação da autorização concedida e multa.

Caso não seja possível regularizar essa área perante a PMSP, poderá haver a incidência de multas e até a obrigação de desfazimento da área irregular, o que poderá impactar adversamente o Fundo e a rentabilidade de suas Quotas.

Insuficiência de conta garantia para pagamento de custos de regularização e manutenção dos Imóveis Alvo.

Nos termos do Compromisso de Compra e Venda foi constituída uma conta garantia em favor do Fundo na qual ficará retido o valor calculado por empresa(s) idônea(s) e especializada(s) para o pagamento, conforme necessário, (a) dos custos referentes à averbação de área construída do Imóvel Belenzinho que está em fase de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme descrito no item “Identificação do Imóvel Belenzinho”, na seção “14.2. Imóvel Belenzinho”, na página 125 deste Prospecto Definitivo; (b) dos eventuais custos para o pagamento de ITBI decorrente do término da vigência da Escritura de Cessão de Direito de Superfície; (c) do pagamento de multas e penalidades que eventualmente venham a ser impostas ou tenham de ser pagas pela SPE Badaró e/ou pela SPE Belenzinho; (d) dos custos que vierem a ser incorridos para a regularização da área de aproximadamente 350 m² do Imóvel Badaró, conforme descrito no item “Identificação do Imóvel Badaró e Localização Geográfica”, na seção “14.1. Imóvel Badaró”, na página 123 deste Prospecto Definitivo; e (e) dos custos de manutenção dos Imóveis Alvo, cuja responsabilidade recaia sobre a Superficiária nos termos da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e a Locatária nos termos do Contrato de Locação, e que não sejam arcadas pela Locatária e/ou pela Superficiária, conforme o caso.

O valor depositado na conta garantia de titularidade do Fundo poderá não ser suficiente para fazer frente a todos estes custos e despesas, o que poderá impactar adversamente a rentabilidade das Quotas.

A possibilidade de renovação compulsória da locação pela Locatária pode afetar a rentabilidade do Fundo.

Nos termos do artigo 51 da Lei de Locação, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 (cinco) anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos”. Com isso, findo o prazo de locação, mesmo que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do Contrato de Locação, a Locatária poderá obter a renovação compulsória do Contrato de Locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Dessa forma, no caso de uma eventual renovação do aluguel, o Fundo estaria sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente, caso o Poder Judiciário entenda que o valor pago pela locação está acima do valor de mercado, ao recebimento de um valor menor pelo aluguel pago pela Locatária, o que poderá impactar adversamente os resultados do Fundo.

Na hipótese de o Contrato de Locação ser discutido judicialmente, a inexistência de jurisprudência relativa à interpretação de contratos de locação na modalidade Built to Suit à luz da Lei n.º 12.744/12 poderá impactar adversamente os resultados do Fundo.

A edição da Lei n.º 12.744/12 convalida a existência de contratos de locação na modalidade Built to Suit e estabelece que as condições livremente pactuadas pelas partes nesses contratos deverão prevalecer. Não obstante, em razão da inexistência de jurisprudência no que tange à interpretação de contratos de locação na modalidade Built to Suit à luz da Lei n.º 12.744/12, a SPE Belenzinho poderá enfrentar dificuldades caso ocorra a eventual discussão judicial do Contrato de Locação. Esse fator poderá, inclusive, impactar adversamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, reduzir a rentabilidade dos Quotistas.

As atividades desenvolvidas pela Atento dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos Imóveis Alvo e, consequentemente, impactar os resultados do Fundo.

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução das atividades desenvolvidas pela Atento nos Imóveis Alvo. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas no desenvolvimento das atividades da Atento, o que poderá afetar o Contrato de Locação e a Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície. Caso isso aconteça, os resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados e, consequentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Risco de responsabilização pelo uso indevido dos Imóveis Alvo.

A Atento poderá fazer uso indevido dos Imóveis Alvo, em descumprimento ao Contrato de Locação e/ou à Escritura de Cessão de Direito de Superfície, ou, ainda, não zelar, de forma adequada, pelo bom e regular funcionamento e manutenção dos Imóveis Alvo, causando danos a terceiros. Nesta hipótese, as Sociedades Investidas poderão vir a ser responsabilizadas na esfera civil e/ou administrativa por tais danos decorrentes de uso indevido dos Imóveis Alvo ou, ainda, em decorrência de negligência em relação ao bom e regular funcionamento e manutenção dos Imóveis Alvo. O exposto neste parágrafo poderá resultar em custos adicionais e/ou inesperados para as Sociedades Investidas e, desta forma, poderá impactar adversamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

Os Imóveis Alvo poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização se dará de forma justa.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Adicionalmente, a desapropriação parcial do Imóvel Belenzinho, em índice superior a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel Belenzinho dará à Locatária a opção (i) de manter o Contrato de Locação, com a readequação proporcional do valor pago a título de aluguel, ou (ii) rescindir antecipadamente o Contrato de Locação, não sendo devido pela Locatária, neste caso, o pagamento de qualquer indenização. Nessa situação, tanto a readequação do valor proporcional do valor pago a título de aluguel quanto a rescisão antecipada do Contrato de Locação poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da SPE Belenzinho, do Fundo, suas situações financeiras e seus resultados.

Outras restrições aos Imóveis Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrições à utilização a ser dada aos Imóveis Alvo, tais como o tombamento do próprio Imóvel Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

O disposto acima poderá impactar adversamente o Fundo e os Quotistas.

Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis Alvo podem afetar a rentabilidade do Fundo.

As Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis Alvo, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, mas não se limitando, relacionadas à segurança e estrutura dos Imóveis Alvo. O pagamento de tais despesas não programadas poderá impactar adversamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade das Quotas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos para as Sociedades Investidas e, consequentemente, para o Fundo, causando efeitos adversos aos Quotistas.

Os Imóveis Alvo são atualmente objeto de seguro, os quais se encontram descritos no item “Seguros Contratados sobre o Imóvel Badaró” e “Seguros Contratados sobre o Imóvel Belenzinho”, na Seção “Descrição dos Imóveis” nas páginas 124 e 126, respectivamente, deste Prospecto Definitivo. Os termos e condições gerais de referidos seguros encontram-se dentro das práticas usuais de mercado, protegendo-os contra a ocorrência de sinistros em geral. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis Alvo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como perdas decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo e gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira das Sociedades Investidas e do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

A não renovação do Contrato de Locação e/ou da Escritura de Cessão de Direito de Superfície poderá impactar de forma adversa o Fundo e os Quotistas.

Caso o Contrato de Locação e/ou a Escritura de Cessão de Direito de Superfície não sejam renovados nas respectivas datas de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar ou ceder o direito de superfície dos Imóveis Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas no Contrato de Locação e/ou na Escritura de Cessão de Direito de Superfície, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário ou superficiário, conforme o caso, no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados impactando, de forma adversa, a rentabilidade dos Quotistas. Para maiores informações acerca da Escritura de Cessão, ver o item 12.2.1. “Da Garantia”, da Seção “Informações sobre as Sociedades Investidas e sua Aquisição”, na página 110 deste Prospecto.

9.3. Riscos Relacionados à aquisição das Sociedades Investidas e, indiretamente, dos Imóveis Alvo, e à Aquisição dos CRI

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal das Sociedades Investidas e dos Imóveis Alvo, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Quotistas.

As Sociedades Investidas e os Imóveis Alvo foram objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações apresentados pelos atuais titulares das Participações Societárias e pelos atuais proprietários dos Imóveis Alvo até a data deste Prospecto Definitivo.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação às Sociedades Investidas e aos Imóveis Alvo, poderão restringir ou impossibilitar a aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, dos Imóveis Alvo. Neste caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente.

Caso tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza sejam verificados após a efetiva aquisição, pelo Fundo, das Sociedades Investidas e, indiretamente, dos Imóveis Alvo, poderá ser restringido ou prejudicado o pleno exercício do direito atribuído às Participações Societárias e/ou do direito de propriedade das Sociedades Investidas sobre os Imóveis Alvo.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo, por meio das Sociedades Investidas, poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis Alvo. Tais situações poderão causar impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

A efetiva aquisição dos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta.

As Participações Societárias e os Imóveis Alvo não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis Alvo pelo Fundo, indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, dependerá, dentre outros fatores, do montante total de recursos efetivamente captados por meio da Oferta, observado o disposto na Seção “Destinação de Recursos” nas páginas 103 a 106 deste Prospecto Definitivo. A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo, sendo que, nesta hipótese, o Fundo adquirirá somente a SPE Belenzinho e os seus resultados dependerão unicamente do Imóvel Belenzinho. O disposto neste parágrafo poderá impactar negativamente o objetivo e os planos de investimento do Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

Os investimentos do Fundo serão concentrados na aquisição de poucas Sociedades Investidas, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.

Ainda que o Fundo possa investir em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, seus investimentos prioritários se concentrarão na aquisição da totalidade das Participações Societárias. A concentração dos investimentos do Fundo na aquisição das Participações Societárias, com vistas a que o Fundo se torne proprietário indireto dos Imóveis Alvo, potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, uma vez que o Fundo dependerá, em grande parte, dos resultados decorrentes das Sociedades Investidas e dos Imóveis Alvo.

Caso a Oferta de Aquisição dos CRI não seja bem sucedida, os recursos que seriam destinados à aquisição dos CRI serão aplicados em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, os quais poderão não possuir a mesma rentabilidade que os CRI.

Na data deste Prospecto Definitivo, o direito de superfície do Imóvel Badaró tinha sido cedido à Superficiária, até 8 de outubro de 2014, nos termos da Escritura de Cessão de Direito de Superfície descrita no item “Escritura de Cessão de Direito de Superfície” da Seção “Descrição da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e do Contrato de Locação”, na página 131 deste Prospecto Definitivo, e o Imóvel Belenzinho encontrava-se locado à Locatária, até 30 de setembro de 2016, nos termos do Contrato de Locação descrito no item “Contrato de Locação” da Seção “Descrição da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e do Contrato de Locação”, na página 133 deste Prospecto Definitivo, sendo que 100% (cem por cento) dos direitos de créditos originados no âmbito da cessão do direito de superfície do Imóvel Badaró e 97,81% (noventa e sete inteiros e oitenta e um décimos por cento) dos créditos originados no âmbito da locação do Imóvel Belenzinho tinham sido cedidos para constituírem lastro dos CRI Badaró, com vencimento em 09 de outubro de 2014, e dos CRI Belenzinho, com vencimento em 06 de outubro de 2016 respectivamente.

Neste sentido, o Fundo tentará adquirir os CRI por meio da realização da Oferta de Aquisição dos CRI no mercado secundário, conforme descrita no item “Oferta de Aquisição dos CRI” da Seção “Informações sobre os CRI e a Oferta de Aquisição dos CRI” na página 119 deste Prospecto Definitivo, a qual poderá não ser bem sucedida. Neste caso, os recursos que seriam destinados à aquisição dos CRI serão investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, os quais poderão não ter a mesma rentabilidade dos CRI.

O disposto acima poderá impactar adversamente os planos de investimento e a expectativa de rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade dos Quotistas.

Caso a Oferta de Aquisição dos CRI seja bem sucedida, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas poderão ser adversamente impactados pelo eventual inadimplemento da Atento em relação aos pagamentos devidos sob o Contrato de Locação e a Escritura de Cessão de Direito de Superfície.

Na hipótese do Fundo adquirir os CRI, uma parte relevante dos resultados do Fundo dependerão do pontual pagamento pela Atento dos Créditos Imobiliários Badaró e dos Créditos Imobiliários Belenzinho. Caso a Atento deixe de realizar tempestivamente os pagamentos dos Créditos Imobiliários e as garantias constituídas para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários não sejam suficientes, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas poderão ser adversamente impactados. Para maiores informações sobre as garantias e eventos de vencimento antecipado dos CRIs, vide item “13.1. Informações sobre os CRI” da Seção “Informações sobre os CRI e a Oferta de Aquisição dos CRI”, na página 115 deste Prospecto Definitivo.

A execução da Alienação Fiduciária do Imóvel Belenzinho poderá impactar adversamente os planos de investimento, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

Os CRI Belenzinho são pagos pela Pátria Securitizadora com os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, sendo que o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho está garantido por (i) fiança bancária obtida pela Atento, atualmente emitida pelo Banco Bradesco S.A., e por esta renovada anualmente e (ii) alienação fiduciária do Imóvel Belenzinho. Caso o Fundo não adquira a totalidade dos CRI Belenzinho e os CRI Belenzinho vençam antecipadamente, de acordo com as hipóteses estabelecidas no Termo de Securitização dos CRI Belenzinho, a Locatária poderá não ter recursos para realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, ensejando a execução das Garantias dos CRI Belenzinho. Nesta hipótese, caso a execução da fiança bancária não seja suficiente para garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários Belenzinho, a alienação fiduciária do Imóvel

Belenzinho será executada, resultando na perda do Imóvel Belenzinho pelo Fundo, o que impactará adversamente seus resultados e a rentabilidade dos Quotistas. Para maiores informações sobre as garantias e eventos de vencimento antecipado do CRI Belenzinho, vide item “Descrição dos CRI Belenzinho” da Seção “Informações sobre os CRI e a Oferta de Aquisição dos CRI”, na página 117 deste Prospecto Definitivo.

9.4. Riscos Relacionados ao Fundo, às Quotas e à Oferta

O Fundo pode não entrar em operação, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido.

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja subscrita uma quantidade de Quotas suficiente para o atendimento do Montante Mínimo. Nesta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado e os valores eventualmente pagos pelos subscritores deverão ser restituídos, sem juros ou correção monetária, e deduzidos dos encargos e tributos devidos, se aplicável, podendo causar perdas aos Investidores.

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez

O Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Quotas a qualquer momento, de modo que as únicas formas que os Quotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII do Regulamento e/ou (ii) venda de suas Quotas no mercado secundário. Em razão da não existência de um mercado secundário ativo para a negociação das Quotas, os Quotistas podem ter dificuldade em, ou até mesmo não conseguir, vender suas Quotas a qualquer terceiro, o que poderá causar prejuízos ao Quotista. Ademais, caso os Quotistas precisem vender suas Quotas, o preço de alienação das Quotas poderá refletir essa falta de liquidez, causando perda de patrimônio ao Quotista.

A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Ativos integrantes da Carteira, incluindo os Imóveis Alvo.

O Fundo investirá nos Imóveis Alvo, direta ou indiretamente, por meio da titularidade das Participações Societárias, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Tal fato não confere aos Quotistas a propriedade direta sobre as Participações Societárias, os Imóveis Alvo ou quaisquer outros Ativos integrantes da Carteira. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas detidas por cada Quotista.

Caso um mesmo Quotista seja titular da maioria das Quotas, poderá haver o risco de concentração política das decisões do Fundo.

Conforme disposto no Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral, como regra geral, serão aprovadas pela maioria de votos dos Quotistas presentes à respectiva Assembleia Geral ou, em casos excepcionais, serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação. Caso um mesmo Quotista detenha Quotas em percentual igual ou correspondente a 50% (cinquenta por cento) das Quotas, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas de acordo com a decisão de referido Quotista detentor da maioria das Quotas, o que poderá afetar adversamente o Fundo e os demais Quotistas.

Riscos oriundos de um possível conflito de interesses entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder

Sendo o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder pertencentes ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração, gestão e coordenação da Oferta, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo e pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão pela rescisão dos contratos com eles celebrados, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.

O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais, os quais, uma vez materializados, poderão impactar adversamente os Ativos, o Fundo, e, por conseguinte, os Quotistas.

9.5. Outros Riscos

Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo pode conter informações acerca do Fundo, das Sociedades Investidas e dos Imóveis Alvo, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto das Sociedades Investidas, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e/ou das Sociedades Investidas sejam consistentes com essas perspectivas, de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.