# FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ("Fundo"), inscrito no CNPJ 51.991.587/0001-89, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente sua situação financeira, seus objetivos de investimento, seu perfil de risco, o Regulamento, a política de investimento, a composição da carteira, os limites aplicáveis e os fatores de risco descritos neste documento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, especialmente a aquisição, manutenção, desenvolvimento, exploração e alienação de terrenos e outros ativos imobiliários, bem como, conforme aplicável, a realização de operações envolvendo recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários – CRI e outras estruturas de financiamento ou securitização, os cotistas devem estar cientes dos riscos relacionados aos investimentos do Fundo.

A estratégia do Fundo poderá depender da valorização dos terrenos, de seu desenvolvimento ou aproveitamento econômico e de sua posterior alienação, inclusive por meio de operações à vista, a prazo, parceladas, financiadas ou estruturadas. Nessas hipóteses, o Fundo poderá estar sujeito simultaneamente aos riscos imobiliários, de mercado, de liquidez e de crédito dos compradores e demais contrapartes.

Ainda que o Administrador e o Gestor adotem procedimentos de seleção, acompanhamento e gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação integral dos riscos. O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Escriturador, os distribuidores, os avaliadores, os consultores, os compradores, as instituições financeiras, as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários, os garantidores e demais prestadores ou participantes das operações não garantem a rentabilidade, a liquidez, a valorização dos ativos, o recebimento dos valores decorrentes das vendas ou a preservação do capital investido.

O cotista poderá perder parcela substancial ou a totalidade do capital investido. Rentabilidade passada, rentabilidade projetada, metas de retorno, estudos de viabilidade, avaliações, projeções de valorização dos terrenos ou expectativas de desempenho não representam garantia de rentabilidade futura. Os fatores de risco abaixo não são exaustivos e outros riscos não conhecidos ou considerados irrelevantes neste momento também podem afetar adversamente o Fundo e seus cotistas.

## 1. Risco de concentração em terrenos e ativos imobiliários

O Fundo poderá concentrar parcela relevante ou a totalidade de seus recursos em terrenos, imóveis ou direitos relacionados a determinados empreendimentos, regiões, municípios ou localidades.

A concentração poderá reduzir os benefícios decorrentes da diversificação e fazer com que eventos adversos relacionados a um ou poucos imóveis tenham impacto relevante sobre o patrimônio líquido, a rentabilidade e a liquidez do Fundo.

## 2. Risco de baixa liquidez dos terrenos e dos ativos imobiliários

Terrenos e outros ativos imobiliários são, em geral, ativos de baixa liquidez, cuja alienação poderá demandar prazo significativo e depender da existência de compradores, das condições do mercado imobiliário, da disponibilidade de crédito e das condições econômicas.

Não há garantia de que o Fundo conseguirá alienar seus imóveis no momento, prazo ou preço pretendido. Em situações adversas, poderá ser necessário aceitar deságio relevante para realizar os ativos.

## 3. Risco de variação do valor de mercado dos terrenos

O valor dos terrenos poderá sofrer oscilações relevantes em razão de alterações nas taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito, oferta e demanda, desenvolvimento urbano, infraestrutura, condições econômicas, legislação e demais fatores relacionados ao mercado imobiliário.

A valorização esperada poderá não se concretizar ou poderá ser revertida, resultando em redução do patrimônio líquido do Fundo e do valor de suas cotas.

## 4. Risco de avaliação e precificação dos imóveis

A avaliação dos terrenos poderá depender de laudos, estudos, metodologias, premissas, informações de mercado, localização, potencial construtivo, condições urbanísticas e expectativas de desenvolvimento.

Não há garantia de que o valor atribuído aos imóveis corresponderá ao preço efetivamente obtido em uma eventual venda. Os ativos poderão ser alienados por valor inferior ao valor contábil, patrimonial ou de avaliação.

## 5. Risco de mercado imobiliário e condições macroeconômicas

O desempenho dos terrenos estará sujeito às condições do mercado imobiliário e da economia em geral.

Elevação das taxas de juros, inflação, redução da atividade econômica, restrição de crédito, redução da renda, aumento da oferta de imóveis ou deterioração das expectativas econômicas poderão reduzir a demanda, os preços e a liquidez dos terrenos.

## 6. Risco de desenvolvimento e aproveitamento econômico dos terrenos

O valor dos terrenos poderá depender de seu desenvolvimento, incorporação, loteamento, construção ou outro aproveitamento econômico.

Não há garantia de que projetos previstos serão aprovados ou executados conforme as premissas consideradas na aquisição. Alterações de custos, cronogramas, legislação, infraestrutura ou condições de mercado poderão reduzir o potencial econômico dos imóveis.

## 7. Risco urbanístico e de alteração do potencial construtivo

O potencial econômico dos terrenos poderá depender de parâmetros urbanísticos, incluindo zoneamento, uso permitido, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito, regras de parcelamento e demais normas de ocupação do solo.

Alterações legislativas ou administrativas poderão reduzir o potencial construtivo ou econômico dos imóveis e, consequentemente, seu valor de mercado.

## 8. Risco de licenças, aprovações e autorizações

O desenvolvimento ou aproveitamento dos terrenos poderá depender de licenças, alvarás, registros, aprovações e autorizações de órgãos públicos.

Atrasos, indeferimentos, exigências adicionais ou alterações de projetos poderão aumentar os custos, postergar ou impedir o desenvolvimento dos imóveis.

## 9. Risco ambiental

Os terrenos poderão estar sujeitos a passivos ambientais, contaminação, áreas de preservação, restrições de uso ou obrigações de recuperação ambiental.

A existência de passivos poderá gerar custos relevantes, limitar o aproveitamento dos imóveis, dificultar sua alienação ou reduzir seu valor.

## 10. Risco jurídico, dominial e registral

A aquisição e alienação dos terrenos estão sujeitas à verificação da titularidade, cadeia dominial, registros, ônus, gravames, ações judiciais, servidões, direitos de terceiros e demais aspectos jurídicos.

Inconsistências documentais, disputas de propriedade ou restrições poderão dificultar ou impedir a utilização, financiamento ou alienação dos imóveis.

## 11. Risco de localização e infraestrutura

O valor e a liquidez dos terrenos poderão ser afetados pelas características das regiões em que estão localizados, incluindo infraestrutura, mobilidade, segurança, serviços públicos, atividade econômica e perspectivas de desenvolvimento.

A inexistência ou atraso na implantação de infraestrutura necessária ao desenvolvimento dos imóveis poderá reduzir seu valor e dificultar sua comercialização.

## 12. Risco de custos de manutenção, tributos e conservação

Enquanto permanecerem na carteira, os terrenos poderão gerar despesas com tributos, taxas, segurança, limpeza, cercamento, conservação, regularização, seguros e outros encargos.

A permanência prolongada dos imóveis poderá aumentar esses custos e reduzir a rentabilidade do Fundo.

## 13. Risco de ausência de geração de receitas

Os terrenos poderão não gerar receitas recorrentes durante períodos relevantes, especialmente enquanto aguardam desenvolvimento ou alienação.

Durante esse período, as despesas do Fundo e dos imóveis continuarão sendo suportadas pelo patrimônio do Fundo, podendo reduzir a capacidade de distribuição de rendimentos.

## 14. Risco de comercialização e venda dos terrenos

A estratégia do Fundo poderá depender da venda dos terrenos dentro de determinados prazos e por determinados preços.

Não há garantia de existência de compradores, conclusão das negociações ou obtenção dos preços inicialmente projetados. A demora na venda poderá aumentar os custos de manutenção e reduzir o retorno esperado.

## 15. Risco de venda por preço inferior ao esperado

O Fundo poderá ser obrigado a alienar terrenos por preço inferior ao custo de aquisição, valor contábil, patrimonial, de avaliação ou às projeções utilizadas pelo Gestor.

A diferença entre o preço esperado e o preço efetivamente realizado poderá reduzir os resultados e o patrimônio do Fundo.

## 16. Risco de venda a prazo, parcelada ou financiada

As vendas dos terrenos poderão ocorrer de forma parcelada, financiada ou mediante outras estruturas que impliquem recebimento futuro dos valores.

Nessas situações, a celebração do contrato de venda não significará o recebimento imediato ou integral do preço, permanecendo o Fundo exposto ao risco de crédito dos compradores e ao risco de atraso ou inadimplemento.

## 17. Risco de crédito dos compradores e devedores

Os compradores dos terrenos e demais devedores das operações poderão não cumprir suas obrigações financeiras.

Deterioração da situação financeira, perda de capacidade de pagamento, recuperação judicial, falência ou insolvência poderão resultar em atraso, inadimplemento ou perda dos valores a receber pelo Fundo.

## 18. Risco de atraso e descasamento dos recebimentos

O pagamento das vendas poderá ocorrer em prazo superior ao inicialmente projetado.

Atrasos poderão reduzir o fluxo de caixa disponível, afetar a distribuição de rendimentos e gerar descasamento entre a realização econômica da venda e o efetivo recebimento dos recursos.

## 19. Risco de distrato, rescisão e renegociação das vendas

Os contratos de venda poderão ser objeto de distrato, rescisão, resolução ou renegociação.

Esses eventos poderão resultar na devolução ou postergação de valores, retomada dos imóveis, custos adicionais e necessidade de nova comercialização dos terrenos.

## 20. Risco de execução das obrigações e garantias das vendas

As operações de venda poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, incluindo alienação fiduciária, hipoteca, fiança, seguro, caução ou outras estruturas.

A execução dessas garantias poderá ser demorada, custosa e sujeita a questionamentos, não havendo garantia de recuperação integral dos valores devidos.

## 21. Risco de financiamento dos compradores

A aquisição dos terrenos pelos compradores poderá depender de financiamento bancário ou de outras fontes de crédito.

A negativa, redução ou atraso na concessão do financiamento, bem como alterações nas taxas de juros, critérios de crédito ou exigências de garantias, poderá impedir ou postergar a conclusão das vendas.

## 22. Risco de concentração de crédito e de compradores

Os recebíveis decorrentes das vendas poderão estar concentrados em um ou poucos compradores, grupos econômicos, empreendimentos ou regiões.

O inadimplemento de um comprador relevante poderá afetar parcela significativa dos fluxos de caixa esperados pelo Fundo.

## 23. Risco de recebíveis imobiliários

O Fundo poderá deter recebíveis decorrentes da venda, financiamento ou parcelamento de terrenos e outros ativos imobiliários.

Esses recebíveis estarão sujeitos aos riscos de inadimplemento, atraso, renegociação, distrato, questionamento jurídico, recuperação judicial, falência e insolvência dos respectivos devedores.

## 24. Risco de securitização dos recebíveis

O Fundo poderá utilizar operações de securitização para monetizar recebíveis imobiliários, inclusive mediante emissão ou aquisição de CRI ou outros valores mobiliários.

A securitização não elimina os riscos relacionados aos créditos subjacentes, podendo o Fundo permanecer exposto, direta ou indiretamente, ao desempenho dos devedores, às garantias, à estrutura da operação e aos demais participantes.

## 25. Risco de crédito dos CRI

Caso o Fundo invista em CRI, os pagamentos dos títulos dependerão, direta ou indiretamente, do pagamento dos créditos imobiliários que constituem seu lastro.

A inadimplência, atraso, renegociação, recuperação judicial, falência ou insolvência dos devedores poderá reduzir ou interromper os fluxos esperados e resultar em perda para o Fundo.

## 26. Risco de concentração dos créditos que constituem o lastro dos CRI

Os CRI poderão ser lastreados em créditos originados de um único ou de poucos devedores, empreendimentos ou regiões.

A concentração poderá aumentar o impacto de eventual inadimplemento ou deterioração da qualidade de crédito sobre o valor dos CRI e o patrimônio do Fundo.

## 27. Risco de lastro, documentação e validade dos créditos dos CRI

Os CRI dependerão da existência, validade, exigibilidade, regularidade e adequada formalização dos créditos imobiliários que constituem seu lastro.

Questionamentos sobre titularidade, documentação, cessão, validade ou exigibilidade dos créditos poderão dificultar sua cobrança e afetar os pagamentos dos CRI.

## 28. Risco de garantias e insuficiência de cobertura dos CRI

Os CRI poderão contar com garantias reais, fidejussórias, fundos de reserva, subordinação, excesso de garantia, coobrigação, seguros ou outros mecanismos de proteção.

Não há garantia de que tais mecanismos serão suficientes para absorver integralmente as perdas decorrentes de inadimplemento, desvalorização dos imóveis, custos de cobrança e execução ou demais eventos adversos.

## 29. Risco de execução e realização dos imóveis dados em garantia

Os imóveis ou terrenos dados em garantia dos CRI poderão sofrer desvalorização e apresentar baixa liquidez.

Em caso de inadimplemento, a execução e venda das garantias poderá ser demorada e custosa, podendo resultar em recuperação inferior ao saldo dos créditos.

## 30. Risco de patrimônio separado e estrutura da securitização

Determinadas operações de CRI poderão contar com regime fiduciário e patrimônio separado.

Embora esses mecanismos tenham como finalidade segregar os créditos da operação do patrimônio geral da securitizadora, falhas na constituição, manutenção, administração ou execução do patrimônio separado poderão prejudicar os titulares dos CRI.

Não há garantia de que o patrimônio separado será suficiente para assegurar o pagamento integral dos valores devidos.

## 31. Risco da companhia securitizadora e demais participantes dos CRI

As operações de securitização dependerão da atuação de companhias securitizadoras, agentes fiduciários, custodiante, escriturador, servicers, auditores, assessores jurídicos e outros participantes.

Falhas operacionais, financeiras, administrativas ou regulatórias desses participantes poderão afetar a cobrança dos créditos, a prestação de informações e o cumprimento das obrigações da operação.

## 32. Risco de subordinação e prioridade de pagamentos

Determinados CRI poderão possuir diferentes níveis de prioridade no recebimento dos fluxos financeiros.

Em caso de perdas ou inadimplemento dos créditos, determinados títulos, séries ou classes poderão suportar perdas antes de outros, conforme a estrutura da operação.

## 33. Risco de liquidez dos CRI

Os CRI poderão apresentar baixa liquidez no mercado secundário.

O Fundo poderá não conseguir alienar os títulos no momento ou pelo preço desejado, podendo ser obrigado a aceitar deságio ou manter o investimento até o vencimento.

## 34. Risco de mercado, juros e marcação a mercado dos CRI

O valor dos CRI poderá sofrer oscilações decorrentes de alterações nas taxas de juros, inflação, spreads de crédito, liquidez, percepção de risco e condições gerais do mercado.

Assim, mesmo que os créditos permaneçam adimplentes, o valor de mercado dos CRI poderá diminuir e afetar o patrimônio líquido do Fundo.

## 35. Risco de pré-pagamento, amortização e vencimento antecipado

Os recebíveis e os CRI poderão estar sujeitos a pré-pagamento, amortização extraordinária, recompra, resgate ou vencimento antecipado.

Esses eventos poderão alterar os fluxos financeiros esperados e gerar necessidade de reinvestimento dos recursos em condições diferentes das originalmente previstas.

## 36. Risco de descasamento entre ativos, recebíveis e obrigações

Os fluxos de pagamento dos terrenos vendidos a prazo, dos recebíveis, dos CRI e das demais obrigações do Fundo poderão apresentar diferentes prazos, taxas, indexadores e condições de pagamento.

Eventual descasamento poderá afetar a liquidez do Fundo, a capacidade de pagamento de suas obrigações e a distribuição de rendimentos.

## 37. Risco de reinvestimento

Os recursos provenientes da venda dos terrenos, recebimento antecipado de parcelas, amortização ou vencimento dos CRI e demais ativos poderão precisar ser reinvestidos.

Não há garantia de que o Gestor encontrará oportunidades com características, risco, prazo e potencial de retorno semelhantes aos investimentos anteriormente realizados.

## 38. Risco de desapropriação e eventos extraordinários

Os terrenos poderão ser objeto de desapropriação total ou parcial ou sofrer os efeitos de eventos naturais, climáticos ou extraordinários, incluindo enchentes, erosões, deslizamentos, incêndios e outros eventos.

Tais ocorrências poderão reduzir o valor dos imóveis, gerar custos ou dificultar seu desenvolvimento e alienação.

## 39. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis ao Fundo, aos cotistas, aos terrenos, às operações imobiliárias, aos recebíveis e aos CRI poderão ser alteradas por lei, ato normativo, interpretação das autoridades fiscais ou decisões judiciais.

Alterações tributárias poderão reduzir a rentabilidade ou aumentar os custos das operações.

## 40. Risco regulatório

O Fundo, seus prestadores, ativos e operações estarão sujeitos à regulamentação aplicável aos fundos de investimento, ao mercado de capitais, à securitização, aos investimentos imobiliários e às operações de compra e venda de imóveis.

Alterações regulatórias, urbanísticas, ambientais, tributárias ou registrais poderão impor novas obrigações, custos ou restrições ao Fundo.

## 41. Risco operacional e de terceiros

O Fundo dependerá da atuação coordenada do Administrador, Gestor, Custodiante, Escriturador, distribuidores, avaliadores, consultores, corretores, instituições financeiras, securitizadoras, agentes fiduciários, cartórios, órgãos públicos e demais terceiros.

Falhas de sistemas, controles, registros, documentação, comunicação, custódia, cobrança, avaliação ou liquidação poderão gerar atrasos, perdas e custos adicionais.

## 42. Risco de conflito de interesses

Poderão existir situações de potencial conflito de interesses envolvendo o Fundo, seus prestadores, cotistas relevantes, vendedores, compradores, incorporadores, loteadores, instituições financeiras, securitizadoras ou demais partes relacionadas.

Tais conflitos poderão afetar decisões relacionadas à aquisição, avaliação, financiamento, desenvolvimento, securitização, venda ou renegociação dos ativos.

As operações sujeitas a regras específicas de conflito de interesses observarão os procedimentos previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento.

## 43. Risco de governança, concentração de cotistas e diluição

A concentração da base de cotistas poderá permitir que um ou poucos investidores exerçam influência relevante sobre determinadas deliberações.

Além disso, novas emissões de cotas poderão resultar em diluição econômica ou política dos cotistas que não participarem das respectivas ofertas, conforme as condições aplicáveis.

A ausência de quórum ou divergências entre cotistas também poderá dificultar a aprovação de matérias necessárias à administração ou continuidade da estratégia do Fundo.

## 44. Risco de liquidação do Fundo e realização dos ativos

Na hipótese de liquidação do Fundo, os terrenos, recebíveis, CRI e demais ativos poderão não ser vendidos em condições favoráveis ou no prazo pretendido.

Caso não seja possível alienar os ativos, poderão ser adotadas as medidas previstas na regulamentação e no Regulamento, inclusive eventual entrega de ativos aos cotistas, quando aplicável.

Os ativos entregues poderão apresentar baixa liquidez, dificuldade de avaliação ou realização e gerar custos adicionais aos cotistas.

## 45. Risco de patrimônio líquido negativo, responsabilidade limitada e riscos não previstos

A ocorrência de perdas relevantes nos terrenos, recebíveis, CRI ou demais ativos poderá resultar em patrimônio líquido negativo, observados os procedimentos previstos na regulamentação e no Regulamento.

A responsabilidade do cotista estará limitada ao valor por ele detido, ressalvada a obrigação de integralização das cotas subscritas, nos termos aplicáveis. Ainda assim, o cotista poderá sofrer perda parcial ou total do capital investido.

Os fatores de risco descritos neste documento não são exaustivos. Outros eventos atualmente desconhecidos, considerados irrelevantes ou de difícil previsão poderão afetar adversamente o Fundo, seus ativos, suas operações, as cotas e os cotistas.

## ADVERTÊNCIA: RISCO DE LIQUIDEZ, DESVALORIZAÇÃO DOS TERRENOS E RISCO DE CRÉDITO

**ADVERTÊNCIA DESTACADA: OS ATIVOS DO FUNDO PODERÃO SER CONCENTRADOS EM TERRENOS E OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DE BAIXA LIQUIDEZ, CUJO VALOR DE MERCADO PODERÁ SOFRER VARIAÇÕES RELEVANTES. A ESTRATÉGIA DO FUNDO PODERÁ DEPENDER DA VALORIZAÇÃO E POSTERIOR ALIENAÇÃO DESSES ATIVOS, NÃO HAVENDO GARANTIA DE QUE AS VENDAS SERÃO REALIZADAS NO MOMENTO, PRAZO OU PREÇO PRETENDIDO. NAS HIPÓTESES DE VENDA A PRAZO, PARCELADA OU FINANCIADA, O FUNDO PODERÁ FICAR EXPOSTO AO RISCO DE CRÉDITO DOS COMPRADORES E DEMAIS DEVEDORES, INCLUINDO ATRASO, INADIMPLEMENTO, RENEGOCIAÇÃO, DISTRATO, RECUPERAÇÃO JUDICIAL, FALÊNCIA OU INSOLVÊNCIA.**

**CASO O FUNDO INVISTA EM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, CRI OU OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, TAMBÉM ESTARÁ SUJEITO AOS RISCOS DE INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES, INSUFICIÊNCIA OU DESVALORIZAÇÃO DAS GARANTIAS, BAIXA LIQUIDEZ DOS TÍTULOS, VARIAÇÃO DE TAXAS DE JUROS, RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO, À COMPANHIA SECURITIZADORA, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO PATRIMÔNIO SEPARADO E AOS DEMAIS PARTICIPANTES DAS OPERAÇÕES DE SECURITIZAÇÃO.**

**A COMBINAÇÃO DE BAIXA LIQUIDEZ, DESVALORIZAÇÃO DOS TERRENOS, DIFICULDADE DE VENDA, ATRASO OU INADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES, INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS E EVENTUAIS PERDAS NOS RECEBÍVEIS OU CRI PODERÁ AFETAR SIGNIFICATIVAMENTE O PATRIMÔNIO DO FUNDO, O VALOR DAS COTAS E A DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, PODENDO RESULTAR EM PERDA PARCIAL OU TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO.**