



**VECTOR QUELUZ LAJES CORPORATIVAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FII:

DOS FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e das GESTORAS em colocar em prática a política de investimentos prevista neste REGULAMENTO, os investimentos do **FUNDO** estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a ADMINISTRADORA e as GESTORAS mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste REGULAMENTO e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir, os quais o **FUNDO** está sujeito, podendo impactar os seus resultados e a rentabilidade dos Cotistas:

I - Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**.

O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da ADMINISTRADORA e das GESTORAS tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais



brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** e (b) inadimplência dos emissores dos ativos financeiros.

II - Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário: Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo **FUNDO** e, por conseguinte, a competição por ativos objeto de investimento pelo **FUNDO**.

III - Liquidez Reduzida: Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas cotas no mercado secundário.

IV - Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis: Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

V - Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário: O **FUNDO** destinará os recursos recebidos na subscrição de suas cotas preponderantemente para a aquisição de Imóveis e Ativos. Apesar da expectativa de rentabilidade, seja através de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis, não há garantia de que todas as unidades serão alienadas, locadas ou arrendadas sendo que, em caso de vacância de qualquer Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo **FUNDO**, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas do **FUNDO**. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis e dos Ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do **FUNDO**. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do **FUNDO**,



afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas.

VI - Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O setor imobiliário está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação trabalhista, previdenciária, ambiental, riscos climáticos, riscos de incêndio, riscos relacionados a movimentos sociais, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, entre outros. O **FUNDO** investirá seus recursos em Imóveis e esta atividade está exposta aos seguintes fatores específicos:

a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do **FUNDO**, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, não podendo ser assegurado que o valor da indenização a ser paga pelo Poder Público corresponda ao valor justo do Imóvel desapropriado.

b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

c) Risco de Rentabilidade do Investimento: Parte considerável da rentabilidade do Cotista, poderá advir da valorização imobiliária e do resultado da administração patrimônio do **FUNDO** com a locação ou arrendamento dos Imóveis. O investidor do **FUNDO** deverá observar que se trata de uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, sendo que as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do **FUNDO** serão feitas com base nos contratos de locação e/ou arrendamentos vigentes e no caso dos imóveis vagos com base nos valores de locação praticados pelo mercado, conforme subsídios fornecidos pelo ASSESSOR IMOBILIÁRIO. Contudo, poderá ocorrer rescisão ou vencimento dos contratos de locação e/ou arrendamento vigentes, obrigando a ADMINISTRADORA e a GESTORA IMOBILIÁRIA a negociar novamente os respectivos valores de locação e/ou arrendamento. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do **FUNDO**, provenientes, primordialmente, do desempenho e da alienação dos Imóveis. 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**. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da ADMINISTRADORA, das GESTORAS, dos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO** ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

d) Risco de Desocupação: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação e arrendamento implicará na redução da receita do **FUNDO**, uma vez que os aluguéis serão uma das principais fontes de receita. Uma vez vago o imóvel, poderá ser locado ou arrendado por valor inferior ao utilizado na primeira avaliação. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, ou no caso de serem necessários reparos relevantes em tais imóveis, não sendo a ADMINISTRADORA e as GESTORAS, responsáveis por quaisquer variações nos resultados do **FUNDO** em decorrência de flutuações nessa demanda.

e) Risco de Deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. Os Imóveis estão sujeitos à desvalorização tendo em vista fatores como a deteriorização do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.

VII - Despesas Extraordinárias: O **FUNDO** estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como cotas extraordinárias de condomínio, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicas na região afetada, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na exploração dos Imóveis e dos Ativos.

VIII – Avaliação dos Imóveis: O objetivo do **FUNDO** contempla a aquisição de Imóveis para posterior venda. Nos termos do REGULAMENTO, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, o **FUNDO** poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo **FUNDO** por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

IX - Reinvestimentos: Nos termos do REGULAMENTO, após o recebimento de valores pelo **FUNDO** em razão do desinvestimento dentro do Período de Investimento, o **FUNDO** poderá realizar reinvestimentos em ativos imobiliários. Nesta hipótese, não há como garantir que o **FUNDO** realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo **FUNDO**, o que poderá impactar os planos de



investimento originalmente estabelecidos pelo **FUNDO** e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

X - Diversificação: O **FUNDO** poderá realizar investimentos em mais de um Imóvel ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira do **FUNDO** seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Imóvel, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Imóveis. Assim, o desempenho negativo de um Imóvel poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Imóveis.

XI - Concentração: O **FUNDO** poderá concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis e Ativos. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do **FUNDO**, a diversificação dos investimentos do **FUNDO** em inúmeros Imóveis e Ativos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimentos e nos Critérios de Aquisição dos Imóveis e da capacidade do **FUNDO** de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O **FUNDO** poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo **FUNDO**.

XII - Oscilação de Preços: As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do **FUNDO** poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nível de desenvolvimento econômico, condições da economia em geral e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o REGULAMENTO. Em caso de queda do valor dos Imóveis integrantes da carteira, o patrimônio do **FUNDO** pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

Os Ativos que integrarão a carteira do **FUNDO** estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do **FUNDO** e do investimento realizado pelos Cotistas.

XIII - Exposição do FUNDO a Riscos de Crédito: 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 a título de alienação, locação ou arrendamento dos Imóveis e de rendimentos dos Ativos. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Além disso, o **FUNDO** estará exposto ao risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de



juros e/ou principal pelos emissores dos ativos financeiros podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do **FUNDO**.

XIV - Condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a ADMINISTRADORA e as GESTORAS do **FUNDO** não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO**. O valor dos Imóveis e a capacidade do **FUNDO** em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

XV - Alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XVI - Riscos Jurídicos: 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 privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVII - Risco de Pagamento das Cotas do FUNDO em Bens ou Direitos Reais sobre Imóveis: Conforme previsto no REGULAMENTO, poderá haver a liquidação do **FUNDO** em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, há previsão na legislação pertinente de que as cotas poderão ser resgatadas em bens ou direitos reais sobre Imóveis oriundos dos Imóveis e ou dos Ativos. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os ativos recebidos decorrentes do resgate de suas cotas.

XVIII - Riscos Relacionados à Distribuição de Resultados: Os recursos gerados pelo **FUNDO** serão provenientes dos investimentos em Imóveis e dos rendimentos dos Ativos investidos.



A capacidade do **FUNDO** de distribuir resultados está condicionada ao recebimento pelo **FUNDO** dos recursos acima citados.

XIX - Risco de Demandas Judiciais ou Extrajudiciais: O **FUNDO** estará sujeito a perdas e prejuízos decorrentes de eventuais condenações em ações judiciais e procedimentos administrativos propostos por quaisquer terceiros interessados e decorrentes de fatos relativos à propriedade, posse, uso, destinação e administração, ou de qualquer outro fato referente aos imóveis que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, bem como pela assunção dos respectivos custos e condenações, inclusive despesas, tributos, custas, multas, indenizações, repetições de indébito, devolução de quantias, sucumbências e honorários advocatícios, inclusive no caso de serem arcados pela ADMINISTRADORA ou impostos a ela em razão da representação do **FUNDO** em tais demandas.

XX - Risco de Derivativos: Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do **FUNDO**, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Cotistas. Mesmo para o **FUNDO**, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao **FUNDO**.

XXI - Risco do Fundo Ser Genérico: O **FUNDO** é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, desde que estes se enquadrem nos Critérios de Aquisição dos Imóveis.