

RISCOS

1.1. Não obstante os esforços do Administrador para pôr em prática a política de investimento descrita nestes Regulamentos, os investimentos do Fundo previstos neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes de que estão sujeitos ao riscos inerentes à concentração e liquidez da carteira e à natureza dos negócios realizados pelo Fundo, conforme descrito no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Relatório Anual do Fundo, de acordo com o Anexo da Instrução CVM 472, e não há garantia de que o capital social será remunerado de acordo com a expectativa dos Cotistas. Levando em consideração esses fatores, os investimentos a serem feitos pelo Fundo têm um alto nível de risco quando comparados a outras alternativas de investimento no mercado de capitais brasileiro. Os principais riscos a que o Fundo está exposto são:

1.1.1. Risco Legal: O desempenho dos Imóveis pode ser afetado pela ação do governo com relação aos projetos de investimento e setores nos quais eles operam, bem como por qualquer litígio em que os Imóveis estejam envolvidos. No caso do Patrimônio Líquido do Fundo se tornar negativo devido a ações governamentais, responsabilidades ou litígios, os Cotistas poderão ser obrigados a fazer aportes adicionais ao Fundo, na proporção de suas Cotas, para que o Fundo possa pagar suas obrigações junto a terceiros.

1.1.2. Risco de liquidez: Os ativos que constituem a maioria da carteira de investimento do Fundo podem, devido às suas características e à sua limitada negociabilidade, resultar em baixa ou nenhuma liquidez durante toda a duração do investimento.

1.1.3. Risco de Mercado: Variações nas taxas de juros ou flutuações nos preços dos Ativos Financeiros, bem como condições políticas e econômicas incertas no Brasil e no exterior, podem afetar as taxas cruzadas e as taxas de juros, o que pode impactar negativamente o valor da Carteira de Investimentos do Fundo.

1.1.4. Risco de Crédito: Os Ativos Financeiros que fazem parte da carteira de investimentos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito do Governo Federal e das instituições financeiras que emitem títulos detidos pelo Fundo. O não pagamento de juros e/ou capital relativo aos Ativos Financeiros do Fundo pode resultar em perdas para o Fundo e para os seus Cotistas.

1.1.5. Risco de capital negativo: Potenciais perdas patrimoniais dos Cotistas não podem ser limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas. Como resultado, os Cotistas poderão ser obrigados a depositar fundos adicionais no Fundo numa condição de capital negativo, incluindo os montantes que excedam os estabelecidos nos respectivos compromissos de investimento.

1.1.6. Restrições ao resgate e amortização de cotas e Liquidez Reduzida: O Fundo é organizado como um fundo fechado e, portanto, as Cotas do Fundo somente são resgatadas no Prazo do Fundo estabelecido na Cláusula 3 acima. A distribuição de receita e amortização de Cotas será feita de acordo com as regras estabelecidas nas Cláusulas 15 e 16 deste Regulamento. Caso os Cotistas desejem alienar seus investimentos no Fundo, eles poderão tentar executar uma venda de suas Cotas no mercado secundário, mediante o devido cumprimento, para esse fim, das disposições e condições deste Regulamento e quaisquer outras disposições dos seus compromissos de investimento. Considerando que o mercado secundário para negociação das referidas Cotas tem pouca ou talvez nenhuma liquidez, não há garantia de que os Cotistas poderão alienar suas Cotas ou pelo preço desejado e dentro do prazo desejado.

1.1.7. Nenhum investimento pelo Fundo: Os investimentos do Fundo são considerados investimentos de longo prazo e o retorno do investimento nos Imóveis pode não corresponder ao retorno esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os investimentos para os quais o Fundo foi projetado estejam disponíveis no momento e na quantia que seja conveniente ou desejável para estar em conformidade com a política de investimento do Fundo. Nesses casos, o Fundo poderá nunca atingir o nível de investimento que espera alcançar ou poderá atingir um nível significativamente abaixo do nível que espera alcançar.

1.1.8. Inexistência de Garantia de Rentabilidade: Um histórico de rentabilidade passada do Fundo ou da equipe de investimentos do Administrador não representa garantia de rentabilidade futura. Além disso, os investimentos feitos no e pelo Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Custodiante, e nem são sustentados por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Pode até mesmo haver uma perda total do Patrimônio Líquido do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

1.1.9. Risco Relativo aos Fatores Macroeconômicos: O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica adotada pelo Governo Federal e a eventos extraordinários,

internos e externos, tais como bolhas nos mercados financeiros ou eventos políticos, econômicos, financeiros ou regulatórios que possam ter impactos significativos sobre o mercado financeiro brasileiro e mercados de capitais. Em um passado recente, o governo brasileiro adotou medidas para controlar a inflação e suas políticas fiscais e monetárias envolveram reajustes nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controles cambiais, aumento de tarifas e outras mudanças na lei. Essas políticas, assim como outras condições macroeconômicas, tiveram um impacto significativo na economia e no mercado de capitais brasileiros. O governo brasileiro pode adotar medidas adicionais que podem resultar em maior desvalorização da moeda, indexação econômica, instabilidade de preços, aumento nas taxas de juros ou ajustes na política tributária, o que pode impactar negativamente o valor dos ativos do Fundo e sua lucratividade futura. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e outras agências governamentais podem adotar políticas regulatórias que impactem os Imóveis ou os Ativos Financeiros que compõem a Carteira de Investimentos do Fundo, o que pode afetar a lucratividade da Carteira de Investimentos do Fundo.

1.1.10. Riscos relacionados a contingências não identificadas ou não identificáveis: Os investimentos em Imóveis serão precedidos por uma “due diligence” baseada em documentos e informações relacionadas a seus empreendimentos, ativos, contingências, entre outros. Penhoras, gravames, gravames e contingências possíveis de qualquer natureza não identificadas ou não identificáveis na “due diligence”, bem como a ocorrência de eventos subsequentes à emissão de documentos apresentados para a “due diligence” que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou questões pendentes de qualquer natureza podem (i) restringir ou impedir a efetiva realização de um investimento específico pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e segurança de um determinado investimento ou mesmo a rentabilidade do investimento realizado. Tais situações podem ter um impacto negativo no Fundo, nos seus planos de investimento e na sua rentabilidade, bem como nos seus Cotistas.

1.1.11. Risco de Restrições Técnicas do Administrador: O Administrador é responsável pelas decisões de negócios tomadas como gestor de investimentos, uma vez que ao Administrador é atribuída, também, a função de gestão profissional da carteira do Fundo. Portanto, o Cotista deve se basear na experiência do Administrador na administração direta dos Imóveis, bem como em sua própria experiência ao aprovar um investimento em um Imóvel.

1.1.12. Risco de contratos de locação: O Administrador poderá não conseguir renovar os contratos de locação firmados com os locatários dos Imóveis, ou, no caso de renovações, não poderá assegurar que tais contratos sejam renovados em termos e condições favoráveis. Além disso, alguns contratos de locação podem ser rescindidos unilateralmente pelos locatários mediante o pagamento de uma multa. No caso de o locatário rescindir o contrato de locação ou o Administrador não conseguir renovar os contratos de locação em condições favoráveis, o Administrador poderá não conseguir encontrar novos locatários para alugar esses imóveis e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as propriedades disponíveis, caso em que as receitas do Fundo podem ser afetadas adversamente. Tais situações podem ter um impacto negativo no Fundo, nos seus planos de investimento e na sua rentabilidade, bem como sobre os Cotistas.

1.1.13. Regulamento de Risco de Locação: Os contratos de locação firmados pelo Fundo são regulados pela Lei de Locações, que concede certos direitos aos locatários, incluindo o direito de iniciar uma ação de renovação compulsória para permanecer na propriedade e proibir o Fundo de despejar o locatário. Além disso, a Lei de Locações permite que os inquilinos renegociem o valor do aluguel, a fim de reajustá-lo com base nas condições de mercado e circunstâncias que possam ter afetado as taxas de aluguel. Assim, o Fundo estaria sujeito a interpretações e decisões judiciais com relação a valores de locação que podem resultar em valores de aluguel menores do que o acordado nos contratos de locação. Se o Fundo não puder usar uma propriedade ou cobrar valores de aluguel adequados como resultado de uma ação de renovação compulsória, os resultados do Fundo podem ser afetados adversamente. Além disso, as transações do tipo “built-to-suit” (sob medida) são realizadas de acordo com um tipo específico de contrato de locação recentemente introduzido no sistema legal brasileiro. Portanto, até o momento, não há jurisprudência estabelecida sobre tais acordos. Consequentemente, o Fundo está sujeito ao risco de que os clientes sob tais contratos não cumpram suas obrigações contratuais, aleguem em juízo que as transações sob medida são reguladas pelas disposições da Lei de Locações que regem contratos de locação regulares e aproveitam os direitos do locatário acima mencionados, incluindo: (a) o direito de reajustar os preços de aluguel a cada três anos para refletir os preços de mercado; (b) o direito de abandonar a propriedade antes do término do prazo de locação, mediante o pagamento de uma taxa de rescisão antecipada, caso em que o valor do pagamento da indenização cumulativa poderia ser contestado; e (c) o direito de reduzir o preço do aluguel com base na conveniência ou necessidade do locatário de acordo com a área utilizada pelo inquilino dentro da propriedade. Caso ocorra algum

destes riscos, haverá um impacto negativo no Fundo, nos seus planos de investimento e na sua rentabilidade, bem como sobre os Cotistas.

1.1.14. Risco de não ser capaz de executar a estratégia de negócios: O Fundo não pode garantir que será capaz de implementar integralmente seus objetivos ou estratégias. A concorrência pela aquisição de propriedades industriais e logísticas e/ou por terrenos pode causar um aumento imprevisto nos preços dos imóveis e uma redução imprevista nos preços dos aluguéis. Além disso, as obras em certas propriedades podem exigir tempo e recursos financeiros excessivos. No caso de o Fundo enfrentar esse tipo de dificuldade, o Fundo poderá não conseguir reduzir custos ou se beneficiar dos ganhos esperados dessas propriedades, o que pode afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os Cotistas.

1.1.15. Risco de Insuficiência das Apólices de Seguros: O Fundo contrata seguros para suas propriedades e atividades de acordo com as práticas normais de mercado. Alguns riscos - como guerra, terrorismo, força maior, interrupção de certas atividades e erro humano - não são cobertos pelas seguradoras. Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar diversos danos, inclusive ambientais, e interromper as atividades dos Imóveis. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro sejam adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um incidente significativo que não seja total ou parcialmente segurado ou indenizável pode acarretar custos significativos. O Fundo também não pode garantir que poderá contratar apólices de seguro com taxas comerciais razoáveis, ou em termos aceitáveis, ou com as mesmas seguradoras, ou seguradoras similares. Todas as situações descritas acima podem ter efeitos adversos sobre o Fundo e, consequentemente, sobre os Cotistas.

1.1.16. Riscos Relacionados à Locação e Vendas de Imóveis: As atividades do Fundo incluem a aquisição, gestão, aluguel e venda de propriedades industriais e logísticas. Além dos riscos que afetam o mercado imobiliário em geral, tais como escassez de oferta, flutuações no preço de materiais e equipamentos de construção, flutuações na demanda por propriedades e regulamentações ambientais, as atividades do Fundo podem ser adversamente afetadas pelas seguintes situações:

- (i) o cenário econômico brasileiro como um todo, incluindo fatores como desaceleração econômica, aumento das taxas de juros, flutuações na moeda

brasileira e instabilidade política, o que poderia prejudicar o crescimento do mercado imobiliário brasileiro;

- (ii) mudanças nas regulamentações que podem impedir o Fundo de realizar reajustes inflacionários nos termos dos contratos de locação para acompanhar as taxas de inflação pertinentes, conforme atualmente permitido, o que poderia prejudicar a viabilidade econômica de alguns projetos;
- (iii) os níveis de interesse dos inquilinos e compradores em projetos recém-lançados e o preço de venda ou locação por unidade necessário para atender à demanda, ambos os quais poderiam ser significativamente menores do que o esperado, tornando os projetos menos lucrativos;
- (iv) os níveis de interesse dos inquilinos e compradores em projetos recém-lançados e o preço de venda ou locação por unidade necessário para atender à demanda, ambos os quais poderiam ser significativamente menores do que o esperado, tornando os projetos menos lucrativos;
- (v) uma percepção negativa da segurança, conveniência ou atratividade das propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- (vi) diminuição das margens de lucro devido a aumentos nos custos operacionais, como investimentos, prêmios de seguro, impostos imobiliários e tarifas públicas;
- (vii) problemas relacionados com a interrupção ou prestação irregular de serviços por empresas de serviços de utilidade pública, em particular o fornecimento de água e eletricidade;
- (viii) falta de terrenos e propriedades adequadamente localizados para a incorporação ou aquisição de imóveis; e
- (ix) falta de liquidez no mercado imobiliário brasileiro, o que poderia prejudicar a capacidade do Administrador de implementar as estratégias de desinvestimento do Fundo ou mesmo prejudicar a sua capacidade de vender quaisquer propriedades em caso de uma possível necessidade.

A ocorrência de qualquer um dos riscos mencionados acima pode ter um efeito adverso relevante sobre o Fundo e, consequentemente, sobre os Cotistas.

1.1.17. Risco de Novas Incorporações Imobiliárias Industriais e Logísticas: Lançamentos de novos empreendimentos imobiliários industriais e logísticos próximos às propriedades do Fundo, por concorrentes atuais ou novos, podem impactar a capacidade de vender, alugar ou renovar o aluguel de espaços em condições favoráveis, o que pode reduzir o fluxo de caixa e o lucro operacional. Além disso, a entrada de novos concorrentes nas regiões onde o Fundo opera pode exigir aumento inesperado dos investimentos, o que pode afetar adversamente os resultados do Fundo e dos Cotistas.

1.1.18. Risco de Concorrência: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras significativas que restrinjam a entrada de novos participantes no mercado. Concorrentes adicionais, incluindo empresas estrangeiras associadas a empresas locais, também podem entrar no setor de incorporação imobiliária no Brasil em um futuro próximo, aumentando ainda mais a concorrência no setor. Se o Fundo não for capaz de responder imediatamente às práticas e medidas empregadas pelos concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais do Fundo podem ser afetados adversamente.

1.1.19. Risco de Condições Econômicas Adversas: As condições econômicas adversas nas regiões em que o Fundo opera e nas regiões em que ele provavelmente irá operar podem ter um efeito adverso significativo nos preços dos aluguéis, no valor de mercado das propriedades e restringir o Fundo quanto ao aumento do preço de aluguel e vendas. Caso as propriedades não gerem receita em valor que permita ao Fundo cumprir suas obrigações, o Fundo poderá ser afetado adversamente. Além disso, o valor de mercado das terras e propriedades do Fundo está sujeito a oscilações em função das condições econômicas ou de mercado e quaisquer mudanças em tais condições podem causar uma diminuição significativa no valor de mercado de seus terrenos e propriedades, afetando negativamente seus resultados.

1.1.20. Risco de Aumento nos Preços de Matérias-Primas: As matérias-primas básicas que o Fundo utiliza na manutenção e conservação dos empreendimentos imobiliários incluem concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, coberturas e tubulações, entre outros. Os aumentos nos preços dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos em consequência de escassez, tributação, restrições ou flutuação na

taxa de câmbio, podem aumentar o custo dos empreendimentos e afetar adversamente os resultados do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

1.1.21. Risco de regulamentação extensa: O Fundo está sujeito às leis federais, estaduais e municipais, bem como regulamentos, autorizações, permissões e licenças que são direta ou indiretamente aplicáveis à construção, zoneamento, uso da terra, proteção ambiental, locais históricos e arrendamento. Para desenvolver e manter os projetos, o Fundo deve obter e renovar periodicamente licenças, alvarás e autorizações emitidas por várias autoridades governamentais.

O não cumprimento das leis e regulamentos relevantes, e/ou a impossibilidade de obter ou renovar as licenças, alvarás e autorizações pertinentes podem sujeitar o Fundo a sanções administrativas (tais como multas, embargos à construção e suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias à operação de nossos projetos) e/ou outras sanções civis e criminais, dependendo da violação e sua gravidade.

A não conformidade com a regulamentação ambiental, pelo Fundo ou pelos inquilinos dos imóveis pode tornar o Fundo responsável pelo reparo de danos causados ao terreno onde detém propriedade ou a qualquer área afetada pelas ações dos inquilinos em terras que alugaram do Fundo. Tal não conformidade também poderá sujeitar o Fundo a sanções criminais, civis ou administrativas.

Como a legislação ambiental e sua supervisão pelas autoridades brasileiras estão cada vez mais rigorosas, o Fundo pode incorrer em custos crescentes relacionados à conformidade ambiental. Além disso, atrasos ou recusas, por parte das autoridades ambientais, para conceder ou renovar licenças; ou atrasos ou incapacidade, por parte das incorporadoras e construtoras contratadas pelo Fundo, de cumprir com as exigências das autoridades competentes com relação ao licenciamento ambiental, podem comprometer as atividades do Fundo.

Além disso, novas leis ou regulamentos mais rigorosos podem ser promulgados, ou a legislação e os regulamentos atuais podem ser interpretados com mais rigor. Isso pode se aplicar, por exemplo, a exigências ambientais, regulamentos fiscais ou Cláusulas em contratos com locatários, e interferência nas atividades do Fundo para atender a mudanças em tais regulamentos poderia levar a custos extras para o Fundo.

A ocorrência de um ou mais dos fatores de risco acima mencionados pode ter um efeito adverso relevante sobre o Fundo e seus Cotistas.

1.2. Outros riscos O Fundo também está sujeito a outros Riscos decorrentes de eventos externos ou exógenos fora do controle do Administrador, tais como alterações nas políticas monetária ou fiscal, inadimplência de pagamento de contrapartes, alterações de regra dentro da CVM ou alterações de regras de outra agência reguladora que possam afetar a Carteira de Investimentos do Fundo.