

Riscos Incorridos Pelos Cotistas Inerentes Aos Investimentos do FII

1. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos aos riscos descritos a seguir, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas, ou seja, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

1.1. Riscos Associados ao Setor Imobiliário

- (i) Não há garantia quanto ao desempenho do setor imobiliário, assim como não há certeza de que a performance de cada um dos ativos imobiliários siga o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que os ativos imobiliários acompanhem a atuação das demais empresas do seu setor, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Nesses casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida/negativa;
- (ii) Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de oferta e demanda de bens imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores das negociações, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativos;
- (iii) Falta de liquidez no mercado imobiliário pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação/locação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio. Os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis. Além disso, suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- (iv) Retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis que, por sua vez, pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado;
- (v) Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos bens imóveis ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção, substituição de equipamentos e manutenção do imóvel;
- (vi) Risco de sujeição dos ativos alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário. Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória que apresenta dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios: (i) caso o proprietário decida retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-

lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos ativos alvo;

- (vii) Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, de ativos imobiliários de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

1.2 Riscos Relacionados ao Investimento em FII

- (i) A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo;
- (ii) os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos ativos alvo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos integrante da carteira do Fundo;
- (iii) risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do Fundo cujo perfil de maturação é de longo prazo. Em virtude disso, o administrador do Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o administrador a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado.
- (viii) risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos alvo, o que poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos ativos alvo em condições favoráveis, gerando, por sua vez, uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas;
- (iv) o valor de mercado dos ativos alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas;
- (v) durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo ter despesas extraordinárias e eventuais perdas patrimoniais, não estando limitadas ao valor do

Capital Subscrito pelos cotistas. Em razão da natureza condominial do Fundo, os cotistas são responsáveis por suprir os recursos necessários para reverter um eventual patrimônio líquido negativo. Em qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas;

- (vi) o risco de mercado a que se sujeitam as operações realizadas pelo Fundo caracterizam-se primordialmente, mas não se limitam: (a) pela possibilidade de flutuações nos preços dos ativos que integram ou que vierem a integrar a carteira do Fundo, o que reflete diretamente no valor das cotas do Fundo, sendo que os recursos aplicados pelos cotistas podem valorizar-se ou sofrer depreciação de preços e cotações de mercado no período entre o investimento realizado e o resgate de cotas; (b) pela iminência ou ocorrência de alterações, isoladas ou simultâneas, de condições econômicas, políticas, financeiras, legais, fiscais e regulatórias que podem causar oscilações significativas no mercado, bem como afetar adversamente o preço dos ativos e também, níveis de locação; (c) pelas oscilações das taxas de juros e alterações na avaliação de crédito, pelos agentes de mercado, dos emissores ou garantidores que podem afetar adversamente o preço dos respectivos ativos da carteira;
- (vii) o risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como incerteza quanto ao desempenho dos ativos alvos, podem ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas;
- (viii) a carteira poderá estar concentrada em determinados valores mobiliários, observados os limites de concentração descritos no Regulamento, tomando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho de tais emissores, não havendo garantia quanto ao desempenho dos mesmos e não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer depreciação da carteira, ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas, salvo em casos de comprovada má-fé ou manifesta negligência;
- (ix) não há como garantir que as regras atualmente aplicáveis ao Fundo e aos cotistas permanecerão vigentes. A eventual interferência do Governo e órgãos reguladores no mercado como a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, Conselho Monetário Nacional, o Banco Central do Brasil e demais instituições podem impactar os preços dos ativos. Mudanças nas regulamentações ou legislações aplicáveis a fundos de investimentos e ao setor das Companhias Alvo, inclusive tributárias, podem impactar nos preços dos ativos, na capacidade dos cotistas em realizar investimentos e nos resultados das posições assumidas pelo Fundo, e, por sua vez, nos valores patrimoniais, de cotas e nas modalidades operacionais integrantes da carteira do Fundo;
- (x) poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas; e (iii) na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas terem a sua participação no capital do Fundo diluída;
- (xi) outros riscos ocorridos por motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, modificação nas regras

aplicáveis aos ativos integrantes da Carteira, alterações políticas, ambientais, econômicas e fiscais, os quais, se materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

2. Gestão dos Riscos

A concretização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão ocasionar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. embora a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Os riscos descritos não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.