

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HUMAITÁ

(Administrado por Banco Finaxis S/A – CNPJ: 11.758.741/0001-52)

Fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o valor investido em Cotas do FUNDO será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O FUNDO e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(a) 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 efeito adverso relevante no FUNDO.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente afetam as taxas de juros, a política fiscal e cambial, dentre outras medidas. 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) política habitacional;
- (h) instabilidade social, política e econômica; e
- (i) 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 do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do FUNDO e seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

(b) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América, nos países integrantes da zona do Euro e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO e das Cotas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas de fundos de investimento imobiliário.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 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 brasileira, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), redução no nível de crédito disponível no mercado, corte de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do FUNDO e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do FUNDO ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas Cotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

(c) Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel.

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do FUNDO, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos IMÓVEIS. Tais contratos de locação possuem cláusulas de reajuste periódico, não necessariamente na mesma data para todos os IMÓVEIS que venham a compor a carteira de investimentos do FUNDO. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

(d) A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do FUNDO e de seus Cotistas.

O FUNDO poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. 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, consequentemente, a sua rentabilidade. Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de (a) desapropriação de IMÓVEL investido pelo FUNDO e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do IMÓVEL e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos IMÓVEIS, impactando em eventuais despesas adicionais para o FUNDO, em especial quanto à manutenção dos IMÓVEIS que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do Contrato de Locação do IMÓVEL respectivo; e (d) não pagamento do aluguel pela parte locatária e, se aplicável, consequente dificuldade para o recebimento do valor referente às garantias que venham a ser constituídas pelos locatários em favor do FUNDO.

II. RISCOS TRIBUTÁRIOS

(a) Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o FUNDO, os ATIVOS IMOBILIÁRIOS, os ATIVOS FINANCEIROS e os Cotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do FUNDO e dos Cotistas.

O Governo Federal pode introduzir alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota 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 e algumas dessas medidas poderão sujeitar o FUNDO e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(b) Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

(c) Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (" Lei nº 11.033/04 ") , são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO nas seguintes condições: (i) as Cotas do FUNDO tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO deve possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o FUNDO mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o FUNDO deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do FUNDO que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas 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.

(d) Novos tributos e outros.

Criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitam os fundos de investimento imobiliários ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

III. RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA E AOS IMÓVEIS

(a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os IMÓVEIS e a incapacidade de manter e renovar as locações, no caso de rescisão ou término do prazo das locações, podem causar um efeito adverso para o FUNDO.

Os resultados do FUNDO dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos IMÓVEIS. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os IMÓVEIS podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os IMÓVEIS não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do FUNDO podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

A atuação do FUNDO em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta de Cotas do FUNDO e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos IMÓVEIS do FUNDO, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do FUNDO sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FUNDO e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode,

também, prejudicar o FUNDO no momento de eventual alienação dos IMÓVEIS que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço nas regiões onde se encontram os IMÓVEIS, e 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) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica; (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial, industrial e de logística e afetem rodovias, ferrovias, hidrovias, portos e aeroportos, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais dos Locatários dos IMÓVEIS; (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os IMÓVEIS; e (vi) percepções negativas pelos Locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os IMÓVEIS.

Nestes casos, o FUNDO poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar, ainda, que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os IMÓVEIS podem estar sujeitos à restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos IMÓVEIS sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o IMÓVEL ao FUNDO. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, os quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do FUNDO, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao FUNDO ou mesmo quanto à utilização por quaisquer locatários.

(b) O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do FUNDO.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos IMÓVEIS ou mesmo inviabilidade da aquisição. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do FUNDO como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos IMÓVEIS, redução nos valores a serem obtidos pelo FUNDO a título de aluguel dos IMÓVEIS e aumento dos custos de manutenção relacionados aos IMÓVEIS. Neste cenário, as operações do FUNDO e sua lucratividade podem ser reduzidos, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do FUNDO. Além disso, o setor imobiliário

brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

(c) A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos IMÓVEIS em locais próximos aos IMÓVEIS poderá dificultar a capacidade do FUNDO em renovar as locações, locar espaços para novos locatários ou mesmo em vender os IMÓVEIS.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos IMÓVEIS adquiridos pelo FUNDO, em áreas próximas às áreas em que se situam os IMÓVEIS poderão impactar adversamente a capacidade de o FUNDO locar ou renovar a locação de espaços dos IMÓVEIS em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do FUNDO e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FUNDO para reforma e adaptação dos IMÓVEIS, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

(d) A ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos IMÓVEIS nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os IMÓVEIS.

Após a aquisição dos IMÓVEIS pelo FUNDO, e enquanto os instrumentos de compra e venda dos IMÓVEIS não tiverem sido registrados em nome do FUNDO nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes IMÓVEIS serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos IMÓVEIS para o patrimônio do FUNDO. Essa situação pode impactar os planos de investimento do FUNDO e a sua rentabilidade.

(e) Certas atividades do FUNDO e/ou dos Locatários estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do FUNDO.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados ATIVOS IMOBILIÁRIOS pelo FUNDO 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, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do FUNDO e a sua rentabilidade. Além disso, as operações do FUNDO e/ou dos Locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais, que podem acarretar atrasos e fazer com que o FUNDO incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos Locatários nos IMÓVEIS. O eventual descumprimento de leis e

regulamentos ambientais por parte do FUNDO e/ou por parte dos Locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao FUNDO, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do FUNDO e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um IMÓVEL, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do FUNDO e resultados estimados.

(f) As atividades dos Locatários poderão causar impactos ambientais, o que poderá resultar em impacto negativo relevante no valor dos IMÓVEIS e, eventualmente, sujeitar o FUNDO ao pagamento de multas e/ou indenizações.

As operações dos Locatários poderão causar impactos ambientais nas regiões em que se localizam os IMÓVEIS. Nesses casos, o valor dos IMÓVEIS perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os Locatários e/ou o FUNDO, na qualidade de proprietário dos IMÓVEIS, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

(g) A eventual sujeição das locações atípicas dos IMÓVEIS a condições gerais estabelecidas na Lei de Locações aos contratos de locação comercial, nos quais não é aplicado o artigo 54-A da Lei de Locações, podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do FUNDO.

Os contratos de locação celebrados nos termos do artigo 54-A da Lei de Locação, em determinados casos, poderão gerar certos riscos ao FUNDO e ao seus Cotistas, principalmente no caso de não recebimento da multa indenizatória prevista em tais contratos para os casos de inadimplência ou descumprimento contratual pelos Locatários.

Ademais, no que tange às modalidades de locações objeto do referido Artigo 54 – A da Lei de Locação, têm -se que, após finalizado o prazo de vigência dos respectivos contratos de locação atípica, as eventuais renovações de tais contratos estarão sujeitas às regras de locações típicas e não mais às regras estabelecidas no referido Artigo 54-A.

Os contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, a qual confere ao locatário o direito ao de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que: (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o Locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do Contrato de Locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias podem apresentar 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado Locatário para destinação a outra locação, o Locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido IMÓVEL; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do respectivo contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica a critério do Poder Judiciário a definição final do valor do respectivo contrato. Dessa forma, o FUNDO está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos Locatários.

(h) Para fins de utilidade pública e interesse social, os IMÓVEIS podem ser desapropriados pelo Poder Público de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao FUNDO se dará no valor de mercado.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público poderá desapropriar IMÓVEL 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.

Desta forma, caso qualquer um dos IMÓVEIS seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos IMÓVEIS também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização dos mesmos, tais como o tombamento do próprio IMÓVEL ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(i) A ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior relacionados aos IMÓVEIS pode impactar as atividades do FUNDO.

Os rendimentos do FUNDO decorrentes da exploração dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos ou eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Portanto, os resultados do FUNDO estão sujeitos à situações atípicas, que poderão gerar perdas ao FUNDO e aos Cotistas.

(j) Risco de sinistro e perdas decorrentes de sinistro não cobertas pelos seguros contratados em relação aos IMÓVEIS, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao FUNDO, causando efeitos adversos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos IMÓVEIS objeto de investimento pelo FUNDO, 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.

Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos IMÓVEIS e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os IMÓVEIS de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes e ter seu desempenho operacional afetado.

Ainda, o FUNDO poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização à eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(k) O FUNDO está sujeito aos riscos de crédito dos Locatários e/ou de eventuais adquirentes dos IMÓVEIS, de modo que o inadimplemento por parte de tais Locatários e/ou por parte de eventuais adquirentes de IMÓVEIS poderá afetar os resultados do FUNDO.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da venda dos IMÓVEIS, excluídas as despesas previstas no REGULAMENTO como despesas do FUNDO. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo FUNDO, dos valores recebidos dos Locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos IMÓVEIS. Assim, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos Locatários e eventuais fiadores, bem como dos adquirentes de seus IMÓVEIS.

(l) No caso de rescisão dos contratos de locação, o FUNDO poderá ser impactado de forma negativa.

Caso algum dos Contratos de Locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo Locatário na data de seu vencimento, o FUNDO poderá ter dificuldades para alugar o IMÓVEL nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação rescindidos e/ou encerrados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do FUNDO poderão ser adversamente afetados.

(m) Despesas extraordinárias relacionadas aos IMÓVEIS podem afetar a rentabilidade do FUNDO.

O FUNDO, na qualidade de proprietário dos IMÓVEIS, estará sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos IMÓVEIS. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.



Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção dos IMÓVEIS podem ser considerados, em razão das especificidades de cada IMÓVEL, insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção dos IMÓVEIS poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

O FUNDO também estará sujeito à despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de IMÓVEIS inaptos para locação após despejo ou saída amigável do Locatário.

(n) Os investimentos do FUNDO serão concentrados nos IMÓVEIS, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o FUNDO encontra-se sujeito.

Os investimentos do FUNDO serão concentrados nos IMÓVEIS. A concentração dos investimentos do FUNDO nos IMÓVEIS potencializará os riscos a que o FUNDO encontra-se sujeito, aumentando os riscos de o FUNDO e os Cotistas sofrerem perdas.

IV. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E ÀS COTAS

(a) Podem ocorrer flutuações no valor dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO.

O valor dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS que integram a carteira do FUNDO pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o REGULAMENTO. Em caso de queda do valor dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou dos ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, o patrimônio do FUNDO pode ser afetado negativamente.

(b) As Cotas estão sujeitas a riscos de liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado de capitais brasileiro, não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Dessa forma, os Investidores que venham a adquirir as Cotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente.

Além disso, o Investidor deve observar o fato de que o FUNDO é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado. Não há qualquer garantia do ADMINISTRADOR em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

(c) A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer direito sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO.

A propriedade das Cotas por parte dos Cotistas não lhes confere propriedade direta sobre os qualquer dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou ATIVOS FINANCEIROS. Assim, os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do FUNDO de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

(d) Os Cotistas podem ter suas participações diluídas em novas ofertas de Cotas do FUNDO.

No caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas poderão estar sujeitos ao risco de terem sua participação no FUNDO diluída.

(e) Inexistência de garantia das aplicações do FUNDO.

As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, da GESTORA, da COGESTORA, ou de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Igualmente, nem o FUNDO, nem o ADMINISTRADOR, a GESTORA ou COGESTORA prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do FUNDO, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

(f) Inadimplência dos emissores dos ATIVOS FINANCEIROS.

A parcela do patrimônio do FUNDO não aplicada nos IMÓVEIS deve ser aplicada em ATIVOS FINANCEIROS. Tais ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o FUNDO teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

(g) Quórum de aprovação qualificado.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas, dependerão de aprovação de, no mínimo, metade das Cotas em circulação as seguintes matérias: (i) alteração do REGULAMENTO; (ii) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; e (iii) aprovação de operações envolvendo conflitos de interesse, nos termos do REGULAMENTO.

(h) Concentração do investimento do FUNDO

Conforme previsto no REGULAMENTO do FUNDO, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Na hipótese excepcional de os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na ICVM nº 555 /14, observadas as exceções, quando aplicáveis.

(i) Ausência de personalidade jurídica do FUNDO e titularidade de suas Participações em SPE e em ATIVOS FINANCEIROS.

Nos termos da legislação vigente, os fundos de investimento imobiliário são considerados juridicamente como uma comunhão de recursos captados por meio de sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, não possuindo personalidade jurídica.

A legislação aplicável garante a segregação do patrimônio do FUNDO em relação ao patrimônio do ADMINISTRADOR, de forma que os ativos do FUNDO não respondem por obrigações do ADMINISTRADOR, bem como não podem ser dados em garantia de débito, ser executados por qualquer credor do ADMINISTRADOR, ou ser atingidos no processo de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR. Por outro lado, sendo o FUNDO uma comunhão de recursos sem personalidade jurídica, há risco de responsabilização dos Cotistas por passivos e contingências de naturezas diversas (oriundas das Participações em SPE, dos ATIVOS FINANCEIROS e dos IMÓVEIS) que seriam atribuídas ao FUNDO caso a este fosse atribuída, por lei, personalidade jurídica. Tal responsabilização pode impactar diretamente os Cotistas.

(j) Alteração na legislação e regulamentação pertinente aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Os fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos à disciplina de leis e regulamentações específicas. Eventual alteração dessas leis e regulamentações podem afetar as condições nas quais os fundos de investimento imobiliário operam atualmente, tais como, porém não limitado a, benefícios tributários, modalidades de investimentos, distribuição de resultados, restrição na realização de determinadas operações e contratações. O FUNDO pode não ser capaz de cumprir com sua política de investimento ou pode não ser capaz de cumpri-las de forma a obter os mesmos retornos, de forma que rentabilidade do FUNDO poderá ser afetada.