

CAPÍTULO XII - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 35 - O FUNDO e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

I. Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o FUNDO é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do Artigo 23 (Capítulo VII) deste regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar. O eventual encerramento de determinada oferta pública de distribuição em valor inferior ao volume total previsto, quando possível, poderá implicar em uma menor liquidez das cotas do FUNDO no mercado secundário da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. Ainda, tendo em vista que não há vedação à participação de um único investidor no total da oferta, conforme disposto no artigo 25 deste regulamento, a liquidez das cotas do FUNDO no mercado secundário poderá ser prejudicada.

II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade dos preços dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do FUNDO.

III. Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O objetivo do FUNDO é realizar investimentos, direta ou indiretamente no setor imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O FUNDO pode estar sujeito aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:

a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Imóveis por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos Imóveis e conseqüentemente o

resultado do FUNDO;

b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, os recursos obtidos pela cobertura de eventual 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 Engenharia e Construção: No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelo FUNDO questões técnicas e ligadas à construção dos Imóveis não previstas inicialmente podem acarretar em custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

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

e) Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento: As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento do FUNDO esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o FUNDO poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos;

f) Riscos Ambientais: Ainda que os projetos imobiliários que irão compor a carteira do FUNDO venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelo FUNDO.

g) Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis: Os Imóveis que irão compor o patrimônio do FUNDO, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do ADMINISTRADOR, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas,

prejudicando a transmissão da propriedade dos Imóveis para o ADMINISTRADOR.

h) Risco de Desligamento da Carteira: O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência dos Imóveis para os promitentes compradores dos Imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco do comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o FUNDO poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

i) Risco na gestão financeira, contábil e/ou imobiliária do FUNDO. A gestão financeira, contábil e imobiliária do FUNDO poderá ficar a cargo do incorporador escolhido para o projeto. Este incorporador poderá não fazer a gestão destes processos de forma efetiva e transparente como exigido para o bom andamento do empreendimento objeto de investimento pelo FUNDO. Da mesma forma, o GESTOR poderá ser parcialmente ou o único responsável pela gestão do FUNDO, o que não representa a mitigação deste fator de risco.

IV. Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, 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.

V. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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 do FUNDO. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do FUNDO.

VI. Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

VII. Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o FUNDO.

VIII - Risco Decorrente do Uso de Derivativos: A realização de operações no mercado de derivativos pelo FUNDO poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos cotistas, podendo os mesmos serem chamados a aportar recursos adicionais, na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO se tornar negativo.

IX. Riscos Tributários: A inexistência de limite à participação de investidores no FUNDO poderá ocasionar a perda da isenção de imposto de renda para o FUNDO, no caso deste possuir menos de 50 (cinquenta) cotistas, ou para um investidor, na hipótese que este adquira mais de 10% (dez por cento) das cotas ou tenha direito a mais de 10% (dez por cento) dos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

X. Risco de Conflito de Interesses do Administrador na Oferta da Segunda Emissão de Cotas do Fundo: O Administrador foi contratado para atuar como Coordenador Líder da Segunda Emissão de Cotas do Fundo conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de outubro de 2014. Apesar da aprovação pela Assembleia Geral essa situação gera um conflito de interesses para o Administrador uma vez que estas atividades irão se confundir na mesma pessoa. Nesse caso, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses, o Fundo e os Cotistas poderão ser afetados adversamente.

XI. Riscos de Conflito de Interesse do Incorporador, Construtor ou Sócio dos Imóveis/empreendimentos: A possibilidade do incorporador, construtor ou sócio dos Imóveis/empreendimentos deter até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO pode ocasionar eventual situação de conflito de interesses entre estes e o FUNDO. Apesar da competência privativa da Assembleia Geral quanto a apreciação de situações que envolvam conflito de interesses, o FUNDO poderá sofrer prejuízos caso a Assembleia Geral aprove determinada matéria que seja conflitante com os interesses do FUNDO.

XII. Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR e do GESTOR: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR e do GESTOR, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor de suas cotas.

XIII. Risco de Patrimônio Negativo: AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.