

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GWIRENDA IMOBILIÁRIA - FII
REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

Anexo I

Fatores de Risco

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

(i) Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral:

Os investimentos do FUNDO em ativos imobiliários ou ativos financeiros são realizados exclusivamente no mercado nacional e, portanto, estão intimamente adstritos às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO e, consequentemente, do FUNDO e de seus Cotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior, podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros, normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

(ii) Risco Institucional: A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras, as quais, em princípio, têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GWIRENDA IMOBILIÁRIA - FII

REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

Municipais. Adicionalmente, o FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os investidores devem estar cientes de que o FUNDO ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo.

O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta - em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

(iii) Risco relacionado à liquidez: O FUNDO é constituído na forma de condomínio fechado, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o FUNDO tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no mercado secundário, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições e alienar as suas Cotas, mesmo em negociações ocorridas no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

As Cotas de emissão do FUNDO foram objeto da oferta pública secundária de distribuição por seu atual titular, a GWI Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Oferta Secundária” e “Ofertante”), a qual é realizada sob o regime de melhores esforços, sem a fixação de lote máximo de Cotas a ser adquirido por um único investidor e sem a definição de um volume mínimo de Cotas a ser colocado para fins de encerramento da Oferta Secundária. Assim, um único investidor ou um grupo pequeno de investidores pode vir a adquirir a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária, ou mesmo, a Oferta Secundária pode ser encerrada ainda que não sejam colocadas todas as Cotas, o que pode significar a concentração das Cotas na titularidade de poucos investidores, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deve estar consciente de que o investimento no FUNDO possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, ainda que o Cotista não responda pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários e ativos financeiros que componham o patrimônio do FUNDO ou ainda aos atos da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

(iv) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO referentes à venda, locação ou arrendamento e participação no desenvolvimento e exploração, no todo ou parte, dos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GWIRENDA IMOBILIÁRIA - FII

REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

empreendimentos imobiliários comerciais que venham a integrar a carteira do FUNDO.

Riscos Associados ao Investimento no FUNDO

(v) Riscos do FUNDO não captar a totalidade dos recursos: Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no FUNDO, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e nos eventuais materiais de divulgação de distribuições públicas de Cotas do FUNDO realizadas de tempos em tempos, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do FUNDO, e, aos fatores de risco relativos aos investimentos no FUNDO.

(vi) Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os ativos imobiliários, a propriedade de Cotas do FUNDO não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos ativos financeiros investidos pelo FUNDO.

(vii) Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do FUNDO: A exposição do investidor aos riscos aos quais o FUNDO está sujeito poderá acarretar perdas para os Cotistas. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do FUNDO

(viii) Riscos de despesas extraordinárias: O FUNDO, na qualidade de condômino de empreendimentos comerciais, incluindo empreendimentos do tipo Shopping Centers, estará eventualmente sujeito, conforme sua participação no respectivo empreendimento, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis que componham os empreendimentos comerciais objeto do investimento do FUNDO. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO, conforme sua participação no respectivo empreendimento comercial, poderá estar sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O FUNDO poderá também estar sujeito às despesas das lojas vacantes dos empreendimentos do tipo Shopping Centers, proporcionalmente à participação detida pelo FUNDO nestes empreendimentos.

(ix) Custos de manutenção do FUNDO: Além das despesas extraordinárias, a manutenção do FUNDO também gera custos que podem interferir na rentabilidade do FUNDO e do Cotista. São eles: custódia das Cotas, escrituração das Cotas, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do FUNDO, já que todos são resultantes de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GWIRENDA IMOBILIÁRIA - FII

REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

(x) Riscos Tributários: O artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estabelece que ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, tal como é o caso do FUNDO, sendo que os incisos I e II do parágrafo único do mesmo dispositivo estabelecem, respectivamente, que o benefício fiscal acima mencionado (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, e que (ii) não será concedido aos cotistas 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 superior a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo fundo. Não há garantias de que o FUNDO possuirá, a todo e qualquer momento, a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotistas.

Adicionalmente, a Oferta Secundária não estabelece uma quantidade máxima de Cotas que poderá ser adquirida por um único investidor ou um volume mínimo de Cotas a ser colocado para fins de encerramento da Oferta Secundária, de modo que um único investidor ou um grupo pequeno de investidores pode vir a adquirir a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária, ou mesmo, a Oferta Secundária pode ser encerrada ainda que não sejam colocadas todas as Cotas, o que pode significar o encerramento da Oferta Secundária sem que o FUNDO possua o número mínimo de 50 (cinquenta) Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, incluindo o benefício fiscal acima mencionado, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento nos Ativos Imobiliários

(xi) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os ativos imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xii) Risco de sinistro: Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, 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.

(xiii) Riscos relativos à atividade comercial: É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o ativo imobiliário investido pelo FUNDO, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

(xiv) Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Ativos Imobiliários: As receitas e despesas dos ativos imobiliários, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento: como

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GWIRENDA IMOBILIÁRIA - FII

REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras e substituição de equipamentos e manutenção; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação: as receitas do FUNDO decorrerão das locações de imóveis comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para *merchandising* dos ativos imobiliários.

(xv) Riscos ambientais dos Ativos Imobiliários: Apesar dos ativos imobiliários estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xvi) Riscos Jurídicos e Relacionados a Processos Judiciais: 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 públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, 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. Apesar de o FUNDO e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO figurará na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO. Sobre outros riscos jurídicos e relacionados a processos judiciais a que o investimento no FUNDO está sujeito, vide adicionalmente os fatores de risco “Riscos Relacionados ao Bloqueio de parte das ações da Ofertante” e “Riscos Relacionados aos Imóveis que Integram o Patrimônio do FUNDO”, constantes, respectivamente dos subitens “xviii” e “xix” abaixo.

Riscos Relacionados à Oferta Secundária

(xvii) Riscos relacionados ao bloqueio de parte das ações da Ofertante: Parte das ações de emissão da Ofertante, de titularidade do Sr. Mu Hak You, encontram-se bloqueadas judicialmente, em razão do processo n.º 583.00.2011.186317-3, em trâmite perante a 20ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP, movido pela Sociedade Corretora Paulista S/A - SOCOPA, em face do Sr. Mu Hak You. Dessa forma, não se pode afastar o risco de que alguns atos praticados pela Ofertante venham a ser desconstituídos, caso o juízo competente entenda que foram realizados em prejuízo aos credores da Ofertante no referido processo judicial, causando prejuízos ao FUNDO e aos adquirentes das Cotas. Dentre os atos praticados pela Ofertante que podem vir a ser questionados, incluem-se (a) a integralização das Cotas de emissão do FUNDO mediante a conferência dos imóveis atualmente integrantes de seu patrimônio e (b) a alienação das Cotas no âmbito da Oferta Secundária. Na hipótese do subitem “a” acima, será devido ao FUNDO, pela Ofertante, uma indenização em razão da desconstituição do ato de conferência dos imóveis conferidos ao patrimônio do FUNDO, ficando o FUNDO sujeito aos riscos de crédito da Ofertante e sua capacidade financeira de arcar com tal indenização. Já na hipótese do item “b” acima, será devida aos investidores, pela Ofertante, uma indenização em razão da desconstituição da venda das Cotas aos investidores que aderirem à Oferta Secundária, ficando tais investidores sujeitos aos riscos de crédito da Ofertante e sua capacidade financeira de arcar com tal indenização.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GWI RENDA IMOBILIÁRIA - FII

REGULAMENTO APROVADO EM 29 DE DEZEMBRO DE 2016

(xiii) Riscos relacionados aos imóveis que integram o patrimônio do FUNDO: as Cotas de emissão do FUNDO foram integralizadas, preponderantemente, mediante a conferência de imóveis de titularidade da Ofertante e da Videira Empreendimentos Ltda., sociedade incorporada pela Ofertante. No momento da integralização das Cotas do FUNDO não foi realizada auditoria legal no imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.900, 6º andar, conj. 601 objeto da matrícula n.º 162.168 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (“Imóvel FL 601”). Além disso, foi realizada uma auditoria legal apenas parcial do imóvel localizado na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, na Rua Graciosa, objeto da matrícula n.º 49.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, SP, cuja fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) (“Fração Ideal SPM”) foi conferida ao FUNDO, na qual não foi possível analisar de modo abrangente a situação legal dos atuais coproprietários e dos antecessores do referido imóvel. Dessa forma, o investimento no FUNDO está sujeito a risco de questionamento judicial das transferências do Imóvel FL 601 ou da Fração Ideal SPM ocorridas previamente à sua conferência ao FUNDO e eventual desconstituição de tais atos, hipótese em que o FUNDO faria jus apenas a eventual indenização em razão de evicção, em face da Ofertante, sendo que o pagamento de tal indenização, por sua vez, ficaria sujeito à capacidade de pagamento da Ofertante.

(xix) Demais Riscos: O FUNDO e os ativos imobiliários também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.