

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos e à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Quotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta.

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

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 um 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 implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, 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:

- (i) taxas de juros;
- (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (iii) flutuações cambiais;
- (iv) inflação;
- (v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;
- (vi) política fiscal;
- (vii) política habitacional;
- (viii) instabilidade social e política; e
- (ix) 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 o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e das Quotas.

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 Quotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, 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 do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução 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 Quotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas quotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos, os Outros Ativos e os Quotistas e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas.

O Governo Federal regularmente introduz 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 Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que (i) não distribua menos de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, bem como (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Ainda, segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas e cujas quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

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

Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Quotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Quotistas.

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, 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; e (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 respectivo.

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária, às Locações, aos Locatários e aos Imóveis

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as 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 Quotistas.

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta 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 Ativos 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 da 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 para imóveis comerciais, armazéns logísticos, galpões logísticos e centros de distribuição nas regiões onde se encontram os Imóveis descritos neste Prospecto Definitivo, 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) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor de logística e afetem rodovias, ferrovias, hidrovias, portos e aeroportos, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo (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 Quotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações de logística, 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 Quotas.

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 Quotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Quotistas.

Os Imóveis foram objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis e aos respectivos Contratos de Locação e Locatários, conforme apresentados pelos atuais proprietários dos Imóveis até a data deste Prospecto Definitivo, estando pendentes documentos que serão examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis, Contratos de Locação e/ou aos Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Imóveis e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

A efetiva aquisição dos Imóveis, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta.

Os Imóveis descritos neste Prospecto Definitivo não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, dependerá, dentre outros fatores, do montante total de recursos efetivamente captados por meio da Oferta. A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo. Neste caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão restringidos a um menor número de Imóveis.

O não sucesso pelo Fundo no exercício de opções de compra sobre os Imóveis pode causar um efeito adverso no Fundo.

Na Data de Liquidação da Oferta, a Consultora Imobiliária, em benefício do Fundo, será titular de instrumentos particulares de opção de compra firmados com os respectivos proprietários de tais Imóveis.

De acordo com referidos instrumentos de opção de compra, a opção poderá ser exercida pela Consultora Imobiliária, em benefício do Fundo, após a liquidação da Oferta. Os instrumentos de opção de compra são contratos celebrados entre as partes, não sendo passíveis de registro nas matrículas dos Imóveis.

Caso a Consultora Imobiliária não firme com os proprietários dos Imóveis os instrumentos particulares de opção de compra por qualquer motivo ou, em sendo firmados, caso um ou mais vendedores dos Imóveis venha a desrespeitar os referidos instrumentos de opção de compra, ou seja, não alienando os respectivos Imóveis ao Fundo ou alienando-os a terceiros, o Fundo não investirá em tais Imóveis e não conseguirá ingressar com execução específica contra os vendedores para que estes cumpram suas obrigações, com a não formalização da respectiva alienação do Imóvel ao Fundo. Sendo assim, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente adquirir qualquer um dos Imóveis. Caso o Fundo não consiga adquirir qualquer dos Imóveis, a Consultora Imobiliária deverá prospectar oportunidades de investimento em Novos Ativos e submetê-las à aprovação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo. Caso (i) o Fundo não consiga adquirir qualquer dos Imóveis; (ii) a Consultora Imobiliária não identifique oportunidades de investimento em Novos Ativos ou caso tais oportunidades não sejam tão favoráveis ao Fundo quanto os Imóveis não adquiridos; e/ou (iii) a Assembleia Geral de Quotistas do Fundo não aprove qualquer dessas oportunidades de investimento em Novos Ativos que venham a ser apresentadas pela Consultora Imobiliária, os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas poderão ser negativamente impactados.

O desembolso do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, com a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, estará condicionada ao atendimento de determinadas condições.

A liquidação do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, com a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, estará condicionada ao atendimento de determinadas condições a serem estabelecidas nos compromissos de venda e compra de cada um dos Imóveis, os quais serão celebrados pelo Fundo após a Data de Liquidação da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições descritas acima em observância aos prazos estabelecidos nos respectivos compromissos de venda e compra impossibilitará a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o que poderá impactar negativamente os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas.

Além do atendimento de eventuais outras condições a serem estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, a liquidação do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis Luft, Atacadão, 2 Alianças (DRV Pavuna), B2W e Royalty e Marbel e Whirpool pelo Fundo está condicionada ao atendimento de determinadas condições específicas já identificadas por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis conduzido até a data deste Prospecto Definitivo. Tais condições específicas, conforme descritas a seguir e na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, estarão igualmente previstas nos compromissos de venda e compra de cada um dos referidos Imóveis e são as seguintes:

- (a) a efetiva aquisição do Imóvel Luft pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo “Habite-se”, observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra;
- (b) a validade e eficácia do compromisso de venda e compra do Imóvel Atacadão estarão condicionadas à comprovação documentação da desconstituição e liberação da alienação fiduciária em garantia constituída sobre o referido Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A., conforme descrita no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel Atacadão, na Seção “Descrição dos Imóveis” na página 123 deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, a efetiva aquisição do Imóvel Atacadão pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo “Habite-se”, observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra; e (ii) à regularização da divergência entre a área construída averbada na matrícula do Imóvel e a área construída informada no Contrato de Locação do Imóvel, a qual se refere à área de ampliação do Imóvel;
- (c) a efetiva aquisição do Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna) pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à regularização do uso do referido Imóvel junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro pelo respectivo proprietário, fazendo constar da matrícula do Imóvel sua utilização para atividades de armazém geral;

- (d) a efetiva aquisição do Imóvel B2W e Royalty pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à substituição, pelo respectivo proprietário, da garantia constituída em favor do Banco Sofisa S.A., representada pela cessão fiduciária dos créditos oriundos do Contrato de Locação do Imóvel B2W e Royalty, conforme descrita no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel B2W e Royalty, na Seção “Descrição dos Imóveis” na página 109 deste Prospecto Definitivo; ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel B2W e Royalty, de montante correspondente ao valor atualizado da dívida junto ao Banco Sofisa S.A. Adicionalmente, a efetiva aquisição do Imóvel B2W e Royalty pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, também está condicionada ao desconto, do valor do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel B2W e Royalty, de montante correspondente ao valor dos débitos de IPTU do referido Imóvel; e
- (e) a efetiva aquisição do Imóvel Marbel e Whirlpool pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à comprovação da efetiva celebração do respectivo Contrato de Locação entre a proprietária (Rio Claro Patrimonial e Assessoria Ltda.) e a locatária (Whirlpool S.A.); (ii) ao desmembramento de parte do terreno em que se localiza o Imóvel, de modo que o Fundo somente será proprietário das áreas efetivamente locadas à Marbel e à Whirlpool; e (iii) ao cancelamento da hipoteca de primeiro grau em favor de Banco ABN Amro Real; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo Banco ABN Amro Real contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel, tudo conforme descrito no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel Marbel e Whirlpool, na Seção “Descrição dos Imóveis” nas páginas 113 a 114 deste Prospecto Definitivo; ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel Marbel e Whirlpool, de montante correspondente ao valor atualizado das dívidas junto ao Banco ABN Amro Real e ao Banco HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo.

O não atendimento de qualquer das condições específicas descritas nas alíneas (a) a (e) acima em observância aos prazos a serem estabelecidos nos respectivos compromissos de venda e compra impossibilitará a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o que poderá impactar negativamente os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas. Ainda, a segurança e a legalidade da aquisição de qualquer Imóvel pelo Fundo poderão ser questionadas ou afastadas em razão de eventual aquisição sem o pleno e tempestivo atendimento de todas as condições que venham a estar estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra.

Caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição dos Imóveis em nome do Fundo. Não há como assegurar que a Consultora Imobiliária não recomendará a aquisição de Imóveis cujas condições para efetiva aquisição pelo Fundo não tenham sido plenamente e tempestivamente atendidas.

Caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição dos Imóveis em nome do Fundo. Não há como assegurar que a Consultora Imobiliária não recomendará a aquisição de Imóveis cujas condições para efetiva aquisição pelo Fundo, conforme a serem estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, não tenham sido plenamente e tempestivamente atendidas. A segurança e a legalidade da aquisição de qualquer Imóvel pelo Fundo poderão ser questionadas ou afastadas em razão de eventual aquisição sem o pleno e tempestivo atendimento de todas as condições que venham a estar estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, que também poderá resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o respectivo Imóvel.

Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

Caso os Locatários exerçam direito de preferência na aquisição dos Imóveis a capacidade do Fundo adquirir os Imóveis será prejudicada.

A totalidade dos Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo encontra-se locada para os Locatários, nos termos dos Contratos de Locação. Por esta razão, na hipótese de aquisição de qualquer dos Imóveis pelo Fundo, o proprietário do Imóvel deverá notificar previamente o respectivo Locatário, para que este manifeste seu interesse no exercício de seu direito de preferência para aquisição do respectivo Imóvel em um determinado prazo, conforme determinado por lei. Caso o Locatário em questão venha efetivamente a exercer o seu direito de preferência para aquisição do Imóvel, o Imóvel deixará de ser passível de aquisição pelo Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

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 uma 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.

Certas atividades do Fundo e/ou das Locatárias 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 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.

As operações do Fundo e/ou das Locatárias também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, 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 pelas Locatárias nos Imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte das Locatárias 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.

As atividades das Locatárias 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 das Locatárias 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 as Locatárias 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 afetados.

A eventual sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o 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 apresentam 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 visando renová-lo, 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 contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final 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.

As operações conduzidas nos Imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos Imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo.

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos Imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, é necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal 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.

Dessa 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 a ser dada aos 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.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

Perdas 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 Quotistas.

Os Imóveis poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários dos Imóveis, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis contra a ocorrência de sinistros. 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 poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

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

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

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 Quotistas 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 Quotistas 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 está sujeito ao risco de crédito dos Locatários e dos adquirentes de seus Imóveis.

Os Locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações incluídas neste Prospecto Definitivo, em atendimento à regulamentação aplicável, foram obtidas de fontes de acesso público. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos Locatários deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar os termos e condições dos Contratos de Locação, haja vista que parcela substancial dos Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo já se encontra alugada para os Locatários.

Tendo em vista que os Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo já se encontram alugados para os Locatários, o Fundo, ao adquirir referidos Imóveis, deverá assumir a posição de locador nos Contratos de Locação, os quais não seguem um padrão único. Devido ao fato de os Contratos de Locação já se encontrarem vigentes e terem sido celebrados entre os atuais proprietários dos Imóveis e os Locatários, o Fundo poderá ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo, na qualidade de locador dos Imóveis, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Quotistas sofrerem perdas. Quanto aos Locatários que já têm seus respectivos Contratos de Locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos Imóveis, a margem de negociação do Fundo será inexistente, tendo em vista que a Lei de Locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis. A descrição dos Contratos de Locação encontra-se disponível na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

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.

A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis e, conforme o caso, os resultados do Fundo.

Os Imóveis foram objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis estão, ou estiveram, contaminados. Até a data deste Prospecto Definitivo, para os Imóveis 2 Alianças (DVR Pavuna), B2W e Royalty e Atacadão, foram identificados indícios de contaminação ambiental e, em consequência, foi recomendada a continuidade dos estudos de investigação. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos desses Imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

Os riscos descritos abaixo podem afetar de forma significativa as receitas mais relevantes do Fundo:

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (a) Quanto às receitas de locação dos Imóveis: O risco de crédito dos locatários não está limitado ao não pagamento de aluguéis pelos Locatários, ou o aumento de vacância nos Imóveis, que podem implicar no não recebimento de receitas por parte do Fundo, mas também ao não pagamento de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras responsabilidades que, ainda que sejam atribuídas aos Locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, poderão ser cobradas do Fundo. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos Locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.
- (b) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados: As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos Contratos de Locação vigentes nos Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação, pelo Fundo, e ajustes dos Contratos de Locação pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado. Ainda em função dos Contratos de Locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo Locatário sobre o valor da locação, após três anos em que o valor do aluguel foi revisado pelas partes para colocá-lo a valor de mercado, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (c) Quanto às receitas a serem projetadas: As projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos Contratos de Locação vigentes dos Imóveis adquiridos pelo Fundo. Existe a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos Locatários ou de decisão unilateral do Locatário de deixar o Imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu Contrato de Locação. Nestas hipóteses, é possível que tais fatos possam comprometer as receitas do Fundo, com reflexo negativo na remuneração do Quotista. Além disso, como os Imóveis serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos aluguéis à época da aquisição do respectivo Imóvel pelo Fundo, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos Locatários ou sua inadimplência poderão provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para os Quotistas, uma vez que os Imóveis vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Quotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente 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 Quotas do Fundo.

O Fundo também estará sujeito a 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.

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, conforme descritos neste Prospecto Definitivo, aumentando os riscos de o Fundo e os Quotistas sofrerem perdas.

Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Quotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos.

Nos termos do Regulamento do Fundo e conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 100 deste Prospecto Definitivo, o Fundo poderá manter (i) até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos, excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Quotas do Fundo e enquanto o Fundo não tiver seu funcionamento autorizado pela CVM; e, (ii) até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em LFT, durante o Período de Negociação.

Nos períodos acima descritos, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Quotistas, bem como distanciando o Fundo da Rentabilidade Alvo almejada.

Riscos Relacionados ao Fundo e às Quotas

Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Ativos e dos Outros Ativos que integram a Carteira 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 e/ou dos Outros Ativos integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos e/ou dos Outros Ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas quotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as Quotas 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 Quotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Quotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Quotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Quotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Imóveis e/ou sobre os demais Ativos ou Outros Ativos integrantes da Carteira.

A propriedade das Quotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis, bem como demais Ativos e Outros Ativos integrantes da Carteira ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas detidas.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Imóveis e, ocasionalmente, da venda dos Imóveis.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Imóveis, os quais são imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Os Quotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Quotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência.

Nos termos do Regulamento, será garantido aos Quotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas Quotas na Primeira Emissão o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de quotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de quotas, os Quotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no capital do Fundo.

Riscos relacionados à Oferta

Desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Quotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição de Imóveis, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Imóveis adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

O Fundo pode não entrar em operação, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido.

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja subscrita quantidade de Quotas suficiente para o atendimento do Montante Mínimo da Oferta descrito neste Prospecto Definitivo. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado.

Outros Riscos

A Consultora Imobiliária atua em outras operações e empreendimento imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o Fundo.

A Consultora Imobiliária atua no segmento de terceirização de ativos imobiliários corporativos, mediante a estruturação de operações de *Built to Suit* (imóveis desenvolvidos sob medida para atender às necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), *Sale and Lease-Back* (aquisição do ativo imobiliário de uma empresa e a sua concomitante locação para o antigo proprietário), ou incorporações de imóveis comerciais. A Consultora Imobiliária poderá prestar tais serviços a quaisquer outros terceiros, inclusive fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações ou outras modalidades de fundos e investimentos coletivos. Desse modo, existe a possibilidade de ocorrerem situações de conflito de interesse, que poderão gerar impactos negativos nos investimentos do Fundo e, por consequência, no valor das Quotas.

Os demais Ativos da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, e os Outros Ativos estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos e aos Outros Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.

Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a locação e a venda dos Imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos e aos Outros Ativos da Carteira, dentre os quais destacam-se os seguintes:

- (a) Os Ativos e os Outros Ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Ativos e dos Outros Ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos e/ou dos Outros Ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (b) Os Ativos e os Outros Ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos e Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos e dos Outros Ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos e dos Outros Ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos e dos Outros Ativos;
- (c) O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos e dos Outros Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos e/ou dos Outros Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e
- (d) A precificação dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market") poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Quotas.

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Quotistas

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Quotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Quotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.

O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos e Outros Ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

Informações Contidas neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto Definitivo foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e IBGE, dentre outras.