



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CYRELA THERA CORPORATE - FII

CNPJ/MF N.º 13.966.653/0001-71

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da ADMINISTRADORA ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADORA ou Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo. O FUNDO, a ADMINISTRADORA e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas. A carteira do FUNDO, e por conseqüência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

RISCOS DE MERCADO

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO ou (b) na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, os Cotistas do FUNDO, a ADMINISTRADORA e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período



de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do FUNDO, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. 55 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 Cotistas.

Riscos de alteração nos mercados de outros países. 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, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a 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 Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do FUNDO e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do FUNDO aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo FUNDO, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do FUNDO, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do FUNDO.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. Além disso, o FUNDO poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o FUNDO, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do FUNDO, o que teria um impacto na rentabilidade do FUNDO.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do FUNDO Conforme o Regulamento do FUNDO, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição O FUNDO poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, impedindo-os de efetuarem um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas do FUNDO.

Risco de Concentração da Carteira do FUNDO O FUNDO tem inicialmente por objeto exclusivo a aquisição de fração ideal do Imóvel, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da eventual aquisição, no futuro, de outros imóveis, ou outros ativos, pelo FUNDO, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o FUNDO, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento do Imóvel.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do FUNDO. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos do Imóvel aos locatários.



Risco Tributário A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 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. Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da ADMINISTRADORA de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do FUNDO, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

Riscos de Despesas Extraordinárias. O FUNDO, na qualidade de compromissário comprador e futuro proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam ou que não sejam coberta pela Garantia de 05 anos dada pela construtora contratada para a execução das obras do Imóvel. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos Relacionados a Liquidez do Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em



desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relacionados às informações contidas neste Prospecto. Este Prospecto contém informações acerca do FUNDO e do mercado imobiliário relacionado aos imóveis, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. As informações constantes deste Prospecto 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 em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, 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.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. Presentemente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 206/94. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Presentemente, a CVM está em processo de revisão da Instrução 62 CVM nº 206/94 no sentido de atualizá-la em relação às práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do FUNDO: a) CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis. b) CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos c) CPC 08 - Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM d) CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção e) CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento f) CPC 30 - Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas g) CPCs 38,39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros h) ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário i) OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. O valor dos Imóveis que integram a carteira do FUNDO pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de



preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do FUNDO decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de desvalorização do Imóvel Como os recursos do FUNDO destinam-se à aplicação no Imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do FUNDO é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são: (i) Quanto à Renda Mínima Garantida: o não cumprimento pela Vendedora, da obrigação de pagamento da Renda Mínima implicará em não recebimento de receitas por parte do FUNDO durante a construção do imóvel e até 12 meses à concessão do habite-se, que nesta fase não terá outra fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FUNDO; (ii) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do FUNDO; (iii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do FUNDO não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do FUNDO proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, 64 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. (iv) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do FUNDO poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato. As receitas do FUNDO que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação a serem firmados pelo FUNDO, após a conclusão da obra do Imóvel, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei



do Inquilinato. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação, definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o FUNDO poderá ser afetado adversamente.

Risco de Desapropriação Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o FUNDO. 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.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de compromissário comprador e futuro proprietário do imóvel e no âmbito de suas atividades, o FUNDO poderá ser réu em processos administrativos e/ou 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 65 Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco da Não Entrega da Construção do Empreendimento no Prazo Previsto No Imóvel a Vendedora promoverá a construção do Thera Corporate, um empreendimento comercial de alto padrão (“triple A”), que contará com 15 pavimentos de escritórios, com uma área construída de aproximadamente 68.000,00 m² e 28.359,00 m² de área locável, de conformidade com o projeto de construção aprovado pela Municipalidade de São Paulo, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova sob nº 2010/49021-00, em 06 de dezembro de 2010. As obras terão início em maio de 2011 e estarão concluídas em até 39 meses contados desde tal data, com tolerância de 90 (noventa) dias. A partir da data em que for obtido o habite-se relativo à construção do empreendimento e entregue a posse do Imóvel, o FUNDO poderá locar as unidades comerciais integrantes do empreendimento e passará a auferir receita proveniente do aluguel a ser acordado no contrato de locação, de acordo com o que estabelece o CCV. Não obstante, deve ser considerada a possibilidade da obra não ser concluída no prazo previsto, o que traria reflexos negativos na rentabilidade do FUNDO, na hipótese de decorrido o prazo da Renda Mínima Garantida.

Risco de Execução de Garantias relacionados aos Ativos do FUNDO Considerando que a construção da obra será levada a efeito pela vendedora e que, nos termos do CCV, restou acordado que esta poderá obter financiamento imobiliário com garantia hipotecária, junto a instituição financeira de primeira linha de sua escolha, o imóvel poderá ser onerado pela vendedora e na hipótese de não cumprimento das obrigações por esta assumida junto a instituição financeira liberadora do crédito o imóvel poderá ser executado, a critério da instituição financeira credora, o que poderá impactar adversamente o resultado do FUNDO.

Risco de Falta de Recursos para Honrar a Garantia de Execução das Obras Como condição para o pagamento do preço de aquisição e como forma de garantir a conclusão das obras do empreendimento a ser adquirido, mas não exclusivamente, na hipótese de falência das vendedoras, atraso injustificado das obras ou qualquer situação que torne a vendedora inadimplente com relação



às obrigações assumidas no CCV, a vendedora obrigase, em caráter irrevogável e irretratável, a depositar em conta vinculada (Conta Vinculada) a quantia equivalente ao valor de 120% (cento e vinte por cento) do valor do custo da construção que ainda falta a ser incorrido para a construção do Subcondomínio “Thera Corporate” – Setor B (Valor Garantido). 66 Existe a possibilidade da não entrega da obra face a insuficiência de recursos para cobrir o custo da construção caso as vendedoras não honrem o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de falência ou concordata, o que acarretaria na redução da receita do FUNDO e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos quotistas.

Risco de Atraso ou não Lavratura da Escritura de Compra e Venda Conforme previsto no CCV, a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel está condicionada, dentre outras, à quitação pelas vendedoras das obrigações eventualmente assumidas junto à instituição financeira credora. Caso seja obtido financiamento imobiliário para construção ou término de obra pelas vendedoras, não poderá ser lavrada a escritura definitiva, enquanto o financiamento não for integralmente quitado, e a propriedade do Imóvel não será transferida ao FUNDO. Enquanto o imóvel estiver onerado à instituição financeira estará sujeito à execução pela própria instituição financeira credora, se for o caso, ou por terceiros credores da vendedora, uma vez que a propriedade estará em nome destas.