

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM BRASCAN LAJES**  
**CORPORATIVAS – FII**  
**CNPJ: 08.706.065/0001-69**

**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 Documento 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 devido pelo **FUNDO**, **ADMINISTRADORA**, Gestor Financeiro 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**, o Gestor Financeiro 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 Renda Inicial não é garantia de rentabilidade associada ao investimento no **FUNDO**.

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.

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 o FUNDO não ser Constituído**

De acordo com o Regulamento do **FUNDO**, existe a possibilidade de o **FUNDO** não vir a ser constituído caso não sejam subscrita quantidade de Cotas equivalente a Distribuição Parcial na 1ª emissão, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, e na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pela **ADMINISTRADORA**, quando da e para a constituição do **FUNDO**, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio **FUNDO**.

### **Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do FUNDO**

Conforme previsto no Regulamento do **FUNDO**, não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

Em função disso, poderá ocorrer situações em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do **FUNDO**.

Caso haja integralização de parcela substancial das Cotas, determinados Cotistas passarão a deter uma posição expressivamente concentrada em relação às Cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários, uma vez que as deliberações a respeito do **FUNDO**, são tomadas por maioria de votos.

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.

Adicionalmente, a concentração da propriedade das cotas em um único cotista ou em um pequeno número de cotistas, pode gerar os impactos tributários mencionados no Regulamento, tais como a perda da isenção quanto ao pagamento de IR sobre os rendimentos e a eventual sujeição do FUNDO à tributação aplicável às pessoas jurídicas, dentre outros. A Administradora não é responsável pelos impactos tributários decorrentes da concentração das cotas nas mãos de um grupo de cotistas ou de um único cotista, o que pode ocorrer tanto em função da Oferta, quanto em função das negociações das cotas no mercado secundário, podendo gerar efeitos adversos em relação às cotas e em relação à rentabilidade do FUNDO.

**Risco de não substituição das penhoras que recaem sobre os imóveis “9, 10, 11 e 16” descritos na Tabela 1 do item 1.2 acima**

Existe a obrigação de substituição e/ou levantamento das penhoras que recaem sobre os imóveis “9, 10, 11 e 16” descritos na Tabela 1 do item 1.2 acima decorrentes de processos judiciais diversos. Caso a substituição e/ou levantamento das penhoras não ocorra na forma e prazo acordado e os processos de execução relativos às penhoras resultem na perda da propriedade sobre o imóvel para satisfação dos correspondentes débitos, haverá o risco de impacto negativo sobre o valor do patrimônio do Fundo e conseqüentemente do valor das cotas e seus rendimentos.

**Risco de não regularização da propriedade dos imóveis “1 a 8, 17 a 30 e 33” descritos na Tabela 1 do item 1.2 acima**

Existe a obrigação de regularizar as matrículas dos imóveis “1 a 8, 17 a 30 e 33” descritos na Tabela 1 do item 1.2 acima, nas quais encontra-se pendente o registro da propriedade em nome da Vendedora. Caso a regularização não ocorra na forma e prazo acordado o Fundo apenas adquirirá os direitos reais sobre o imóvel, havendo o risco inclusive de liquidação do Fundo antes do registro de funcionamento.

**Risco da não Captação dos Recursos necessários à Aquisição dos Imóveis no prazo aprovado pelo Credor da BRASC**

Os Imóveis objeto da Oferta constituem ativos dados em garantia ao Banco Bradesco S. A., no âmbito da Cédula de Crédito Bancária emitida pela BRASC. A venda destes imóveis está autorizada até 28 de fevereiro de 2012. Caso a Oferta não se encerre em tempo hábil de efetuar o pagamento do valor de venda dos Imóveis à BRASC ou a autorização do Banco Bradesco S.A. não seja renovada, haverá o risco de não concretização da venda e compra e, por conseguinte, o risco de liquidação do **FUNDO**.

**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 dos Imóveis, que integrarão 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 dos Imóveis.

### **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 Relativo aos Limites do Valor de Locação Garantido**

Tendo em vista que os recursos da Conta Vinculada estão limitados a R\$ 8.297.612,00 (oito milhões, duzentos e noventa e sete mil, seiscentos e doze reais), no caso da completa distribuição, conforme definido abaixo, ou R\$ 6.721.445,00 (seis milhões, setecentos e vinte e um mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais) no caso da completa Distribuição Parcial no caso de distribuição total, existe o risco dos recursos depositados na Conta Vinculada não serem suficientes para garantir o valor de locação Garantido pelo Prazo de Garantia. Adicionalmente, na hipótese de retirada em razão de arresto judicial, bloqueio por força de determinação judicial ou administrativa, ou penhora judicial ou qualquer outra forma de movimentação a que a BRASC tenha dado causa de valores depositados na Conta Vinculada em desacordo com a finalidade desta garantia, e não havendo a reposição da quantia pela BRASC, os valores depositados poderão não ser suficientes para garantir o Valor de Locação Garantido pelo Prazo de Garantia.

### **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o Investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias da **ADMINISTRADORA**, Gestor Financeiro ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do **69** capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO** além de seus compromissos.

## **Desempenho Passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a **ADMINISTRADORA** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

## **Revisões e/ou Atualizações de Projeções**

O **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Documento e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Documento e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

## **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, o que não é o caso em questão, uma vez que o **FUNDO** terá suas Cotas negociadas secundariamente no mercado de balcão não 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 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. 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 à 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 da BM&FBOVESPA, 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 Documento.**

Este Documento contém informações acerca do **FUNDO** e do mercado imobiliário relacionado aos imóveis, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Documento 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 Documento em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Documento, 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 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

### **Risco de conflito de competência**

A eleição de foro judicial em alguns documentos da operação e foro arbitral em outros gera o risco da arguição de um conflito de competência por uma das partes, o que acarretará, por consequência, dificuldade de solução da controvérsia, e possível perda financeira e da eficácia da decisão, além do aumento do prazo para sua satisfação. Uma vez instaurado um conflito de competência, no qual será definido o foro em que a controvérsia será analisada/decidida, abre-se às partes a possibilidade de discussão no âmbito do conflito de competência até decisão final do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal. Deste modo, uma das principais características da eleição do foro arbitral, que é a celeridade para resolução de conflitos fica comprometida. De outro lado, a eleição de foro arbitral e do foro judicial também apresentam-se conflitantes uma vez que enquanto a decisão arbitral é irrecorrível, perante o Poder Judiciário se têm, no mínimo, 3 esferas diversas distintas e independentes para decisão/revisão da matéria.

### **Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, bem como não renovação dos seguros em termos satisfatórios, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.**

Não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes, tendo em vista que, em caso de sinistro que danifique severamente os imóveis, a indenização recebida pode sofrer rateio caso os custos de reconstrução do imóvel, apurado pela seguradora na data do evento, seja superior aos custos estimados na ocasião da contratação das apólices. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como Cobertura de Queda de Aeronaves e Fumaça. 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.

## **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 de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o 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 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**;

(ii) 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, 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.

(iii) 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** decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos neste Documento. 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 e definição de valores de aluguel) o **FUNDO** poderá ser afetado adversamente.

### **Potenciais Prejuízos não Cobertos por Seguro**

Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir 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 Cotistas.

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.

Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o **FUNDO**.

### **Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, 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**.

### **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis podendo afetar adversamente os resultados do **FUNDO** em caso de atrasos ou inadimplementos.

### **RISCOS DE CRÉDITO**

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel/arrendamento dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

### **RISCO DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL**

Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital em decorrência de deliberação em Assembleia Geral.

### **DEMAIS RISCOS**

O Fundo também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais.