

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INFRA REAL ESTATE - FII

Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

DOS FATORES DE RISCO

- i. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos em eventuais prospectos d, se houver. Não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor e demais prestadores de serviços serem responsabilizados por qualquer depreciação ou perda no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela inexistência de um mercado secundário para tais ativos, por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas quando da amortização de suas Cotas, entre outros eventos, nos termos deste Regulamento. Além disso os fatores de risco abaixo indicados não são taxativos:

ii. Riscos Relacionados à Liquidez:

A aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. 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. Não há qualquer garantia de que haverá liquidez para negociação das Cotas no mercado secundário no momento desejado pelo cotista.

Ainda, fundos de investimento imobiliário em geral encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Especificamente no caso do Fundo, as Cotas somente serão objeto de registro para negociação caso assim seja solicitado pelos respectivos cotistas, não havendo, portanto, possibilidade de negociação de suas Cotas nestes mercados sem que ocorra, primeiro, o respectivo registro.

iii. Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento:

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores

mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo. No caso do Fundo, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial, locação e/ou da alienação dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos locatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Fundo, não havendo garantia de retorno.

iv. Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Cotistas:

Não há neste Regulamento qualquer critério de diversificação ou concentração de cotistas. Neste sentido, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

v. Risco Relativo à Concentração e Pulverização de Ativos:

Não há, neste Regulamento, qualquer critério de diversificação ou concentração de ativos. Neste sentido, poderá ocorrer situação em que um único tipo de ativo ou emissor venha a fazer parte integrante do Fundo, o que poderá aumentar o risco de exposição do Fundo. Da mesma forma, poderá existir pulverização de ativos ou de emissores, de forma que determinados ativos ou emissores venham a comprometer a rentabilidade de outros ativos.

vi. 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, incluindo, conforme o caso 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.

O Fundo poderá deter títulos patrimoniais (incluindo ações ou quotas) de sociedades ou outros veículos, neste caso o Fundo estará sujeito ao próprio risco da sociedade ou do respectivo veículo, incluindo risco empresarial.

vii. Risco de Diluição:

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que subscreverem Cotas no âmbito das ofertas iniciais que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

viii. Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer prestador de serviços do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

ix. Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos Imobiliários:

Os empreendimentos imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

x. Risco de Sinistro:

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice

exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

xi. Risco de Contingências Ambientais:

Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as sociedades em que o Fundo invista, para eventuais veículos de investimentos e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas.

xii. Risco Regional:

O Fundo poderá aplicar em ativos imobiliários vinculados a determinadas regiões específicas, com ou sem concentração. Caso determinados ativos imobiliários estejam concentrados em determinadas localidades, o Fundo ficará sujeito aos riscos vinculados à respectiva localidade, como riscos de crédito, econômicos, judiciais, dentre outros fatos ou eventos de natureza específica, incluindo naturais como enchentes e alagamentos.

Ainda, deve-se levar em conta o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. 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 investido pelo Fundo.

Dessa forma, caso algum desses riscos venha a se concretizar, tais fatos ou eventos poderão afetar adversamente o Fundo e suas Cotas.

xiii. Não existência de Seguros:

Não há qualquer obrigatoriedade do Fundo, ou das empresas ou veículos investidos em contratar qualquer tipo seguro. Neste sentido, poderá ocorrer fatos ou eventos que venham afetar diretamente os ativos imobiliários ocasionando prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

xiv. Risco Relativo às Receitas Projetadas:

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas

nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações dos imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são: (a) riscos de não obtenção de locação ou risco de vacância, (b) alterações nos valores de aluguel, (c) depreciação no preço de imóveis, e (d) demais riscos atrelados ao setor que venham impactar a venda ou disponibilidade de qualquer imóvel detido direta ou indiretamente pelo Fundo.

xv. Risco de Despesas Extraordinárias:

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos empreendimentos imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

xvi. Risco de Questionamento Estrutural:

Embora de uso comum pelo mercado, a estrutura utilizada para condução dos empreendimentos imobiliários pelas sociedades investidas pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do cotista.

xvii. Riscos Tributários:

Não há qualquer garantia de que as isenções vigentes na data deste Regulamento, ou as alíquotas ou regras tributárias descritas neste Regulamento sejam revogadas ou alteradas em prejuízo ao Fundo ou aos cotistas.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O Capítulo XXIII deste Regulamento, referente à alteração de tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos cotistas na data deste Regulamento, não se responsabilizando o Administrador, o Gestor e demais

prestadores de serviços em mantê-lo atualizado, sendo a análise e o risco tributário exclusivamente do cotista.

xviii. Risco de Influência na Economia Brasileira:

A economia brasileira vem se caracterizando por frequentes – e, ocasionalmente, substanciais – intervenções do Governo Federal, o qual muitas vezes altera as políticas cambiais, creditícias, fiscais e de outras naturezas para influenciar a economia do País, incluindo aumento das taxas de juros. Assim, nada obsta que o Governo Federal crie medidas no setor imobiliário que venham a afetar de maneira adversa o desempenho das atividades do Fundo ou do ramo imobiliário, causando, assim, um efeito adverso no patrimônio líquido do Fundo

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

xix. Riscos Macroeconômicos Gerais:

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, a capacidade de pagamento e o equilíbrio econômico e financeiro no âmbito imobiliário, incluindo de eventuais devedores do Fundo ou dos próprios ativos integrantes da carteira do Fundo, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas ou políticas, assim como os demais fatores de risco descritos neste Capítulo, poderão resultar em perdas para os cotistas

Ainda, as atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;

- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

xx. Risco Jurídico:

A pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, a arquitetura e modelos financeiro, econômico e jurídico do Fundo, em situações de estresse, poderá resultar em perdas ao Fundo e aos cotistas, incluindo em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

xxi. 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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer prestador de serviço, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante dos eventos descritos neste Capítulo, desde que tais eventos não tenham se dado por dolo ou comprovada má-fé da do Administrador, ou do Gestor ou de terceiros prestador de serviço do Fundo.

A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.