



TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 15.006.267/0001-63

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 e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas 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 àqueles descritos a seguir.

Não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Coordenadores da Oferta e pelos prestadores de serviços do Fundo 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, Coordenadores da Oferta e demais prestadores de serviços 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, Coordenadores da Oferta e demais prestadores de serviços.

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(a) 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 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 afetam as taxas de juros, a política fiscal e cambial, 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:

- (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) política habitacional;
- (h) instabilidade social, política e econômica; e
- (i) 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 do mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

(b) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América, nos países integrantes da zona do Euro e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros 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 de fundos de investimento imobiliário.

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 brasileira, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), redução no nível de crédito disponível no mercado, corte 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.

(c) Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel.

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Imóveis. Tais contratos de locação possuem cláusulas de reajuste periódico, não necessariamente na mesma data para todos os imóveis que venham a compor a carteira de investimentos do Fundo. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

(d) 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 Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. 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, conseqüentemente, 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; (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; e (d) não pagamento do aluguel pela parte locatária e, se aplicável, conseqüente dificuldade para o recebimento do valor referente à fiança bancária ou qualquer outra garantia que venha a ser constituída pelo locatário em favor do Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

(a) Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e os Quotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas.

O Governo Federal pode introduzir 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.

(b) Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Quotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS,

COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Quotistas.

(c) Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo a Lei nº 11.033, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: (i) as Quotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e (iii) não será concedido ao Quotista pessoa física titular de Quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Quotas emitidas pelo Fundo ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Quotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

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.

(d) Novos tributos e outros

Criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes sujeitam os fundos de investimento imobiliários ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA, ÀS LOCAÇÕES, AOS LOCATÁRIOS E AOS IMÓVEIS

(a) Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a incapacidade 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 Imobiliários 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 nas regiões onde se encontram os Imóveis descritos neste Prospecto, 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 aos setores comercial, industrial e de logística e afetem rodovias, ferrovias, hidrovias, portos e aeroportos, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais dos locatários 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.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Imóveis ou alguns dos Imóveis adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização por quaisquer locatários.

(b) 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.

(c) A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis em locais próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos ou mesmo a possibilidade de venda dos imóveis aos atuais Locatários.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis adquiridos pelo Fundo, 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.

A aquisição de Imóveis com a possibilidade de venda dos mesmos aos seus atuais Locatários pode igualmente impactar a distribuição de rendimentos aos Quotistas, notadamente se houver a necessidade de reforma do imóvel objeto da venda sem que este custo possa ser repassado diretamente ao novo adquirente. Outro risco importante a ser considerado é o eventual não exercício, pelo locatário, da opção de compra do Imóvel, cabendo ao Fundo arcar com o custo da reforma e adaptação do imóvel para que seja realizada a locação ou venda do mesmo a terceiros que não o locatário. A inexistência de cláusula que crie para o Fundo o direito de vender, a seu critério, o imóvel para o locatário cria risco adicional ao Fundo e torna, em certa medida, sua posição mais fragilizada no contrato de locação do que a posição do locatário que tem a opção de compra a seu critério.

(d) 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 poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Quotistas.

Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis e aos respectivos Contratos de Locação e Locatários, os quais serão apresentados pelos atuais proprietários dos Imóveis até a data da conclusão da auditoria legal, previamente à Data de Liquidação da Oferta, 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 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 eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame conhecido ou não poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

Atividades desenvolvidas pelos Locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

(e) 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 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 da Oferta. 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.

(f) 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 Financeira da Oferta, o Gestor 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 pelo Gestor, 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 o Gestor 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, o Gestor deverá prospectar oportunidades de investimento em Novos Ativos Imobiliários e apresentá-las ao Administrador para que estes as submetam à aprovação da Assembleia Geral de Quotistas.

Caso (i) o Fundo não consiga adquirir qualquer dos Imóveis; (ii) o Gestor não identifique oportunidades de investimento em Novos Ativos Imobiliários ou caso tais oportunidades não sejam tão favoráveis ao Fundo quanto os Imóveis não adquiridos; e/ou (iii) a Assembleia Geral de Quotistas não aprove qualquer dessas oportunidades de investimento em Novos Ativos Imobiliários que venham a ser apresentadas pelo Gestor e ao Administrador, os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas poderão ser negativamente impactados.

(g) 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 descritas na Seção 10 deste Prospecto.

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 Financeira da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições negociadas em boa fé com os atuais proprietários dos Imóveis nos 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 de cada Imóvel pelo Fundo está condicionada ao atendimento de determinadas condições específicas a serem identificadas por meio do processo de auditoria legal do Imóvel previamente à Data de Liquidação da Oferta.

O não atendimento de qualquer das condições específicas a serem identificadas na auditoria legal, nos prazos a serem estabelecidos nos respectivos compromissos de venda e compra impossibilitará a aquisição do respectivo Imóvel 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.

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

Caberá ao Gestor recomendar ao Administrador a aquisição dos Imóveis em nome do Fundo. Não há como assegurar que o Gestor 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.

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

Os Imóveis “Petrobras” e “Peugeot” mencionados na “Seção 10. Descrição dos Imóveis”, nas páginas 109 a 119 deste Prospecto, passíveis de aquisição pelo Fundo, encontram-se locados para os Locatários “Petrobras” e “Peugeot”, respectivamente, nos termos dos Contratos de Locação. Por esta razão, na hipótese de aquisição de qualquer dos Imóveis ora referidos pelo Fundo, os proprietários dos Imóveis deverão notificar previamente os respectivos Locatários, para que estes manifestem seus interesses no exercício de seus direitos de preferência para aquisição do respectivo Imóvel em um determinado prazo, conforme determinado por lei. Caso os Locatários em questão venham efetivamente a exercer os seus direitos de preferência para aquisição dos Imóveis, os Imóveis deixarão de ser passíveis de aquisição pelo Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade. Ressalta-se que o Locatário “Peugeot” já se manifestou no sentido de renunciar o seu direito de preferência para a aquisição do respectivo Imóvel, sendo que as disposições deste item aplicam-se exclusivamente ao Imóvel “Petrobras”.

(j) 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.

(k) 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 Imobiliários 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 dos Locatários 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 pelos Locatários nos Imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos Locatários 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 num efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados. Alguns Locatários poderão exercer atividade fabril nos Imóveis, o que poderá impactar em riscos adicionais ao Fundo enquanto proprietário dos Imóveis. Tais riscos poderão, exemplificativamente, incluir riscos ambientais, custos adicionais para adequação dos Imóveis às regras legais aplicáveis, aumento do valor de prêmio do seguro, maiores custos para reformas e adequações dos Imóveis.

(l) As atividades dos Locatários 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 dos Locatários 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 os Locatários 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.

m) 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.

Ademais, há riscos de não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos, em especial, quando se tratar de Contrato de Locação não considerado atípico. O não recebimento de aceleração dos aluguéis vincendos acarretará perda de rentabilidade ao Fundo e a seus Quotistas.

n) Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis podem ser desapropriados pelo Poder Público de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará na forma de mercado.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público 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.

(o) 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 Imobiliários 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 Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

(p) 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.

(q) 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,

bem como dos eventuais fiadores dos Locatários, os quais poderão não honrar com a obrigação de pagamento do valor da fiança no caso de inadimplemento dos Locatários.

Os Locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações incluídas neste Prospecto, 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.

(r) 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 poderá se encontrar alugada para os Locatários.

Tendo em vista que os Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo poderão já se encontrar alugados para os Locatários, o Fundo, ao adquirir referidos Imóveis, assumirá 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.

(s) 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.

(t) 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 estão sob 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.

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 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.

(u) 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:

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (iii) 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, sendo que nos Contratos de Locação não há condições de garantia ao recebimento dos aluguéis vincendos. 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.

- (iv) Quanto à necessidade de reformas ou ampliações não previstas nos Imóveis: a realização de reformas ou ampliações não previstas nos Imóveis pode impactar significativamente as receitas do Fundo.

(v) 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.

(w) Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o Fundo poderá incorrer em eventuais custos referentes a contingências ambientais relativas aos Imóveis.

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos reais vinculados a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidade pecuniária (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos Contratos de Locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

(x) 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.

Ademais, os valores que usualmente são destinados à manutenção dos Imóveis podem ser considerados, em razão de considerações específicas de cada Imóvel, insuficientes na prática para que a manutenção se dê em padrões adequados. O aumento de tais provisões para manutenção dos Imóveis 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.

(y) 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, aumentando os riscos de o Fundo e os Quotistas sofrerem perdas.

(z) Os rendimentos do Fundo e, consequentemente, 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 Ativos Financeiros.

Nos termos do Regulamento do Fundo e conforme descrito na “Seção 9. Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 103 a 108 deste Prospecto, o Fundo, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicado em Ativos Financeiros, quais sejam, quotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, de baixo risco de crédito.

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros ao longo das tratativas do Gestor com os atuais proprietários dos Imóveis no sentido de adquiri-los, em razão da demora na formalização de tais aquisições.

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 Ativos Financeiros, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Quotistas, bem como distanciando o Fundo da Rentabilidade Alvo almejada.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E ÀS QUOTAS

(a) Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

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

(b) 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.

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Quotas no mercado secundário, preço obtido pelas Quotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio.

(c) A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Imóveis e/ou sobre os demais Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

A propriedade das Quotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis, bem como demais Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros 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.

(d) 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 edifícios e empreendimentos corporativos já construídos. 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.

(e) Os Quotistas podem ter suas participações diluídas 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 de

Quotistas 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.

(f) Inexistência de garantia das aplicações do Fundo.

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito. Igualmente, nem o Fundo nem o Administrador prometem ou asseguram aos Quotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em Quotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

(g) Inadimplência dos emissores dos ativos.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Imóveis deve ser aplicada em quaisquer dos títulos e ativos especificados no item "8.2.b Política de Investimentos e Remuneração Alvo", página 85 deste Prospecto. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Quotas.

(h) Exposição do Fundo a riscos de crédito.

Os Quotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Imóveis, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que o Imóvel estiver locado aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do Imóvel, não sendo o Administrador responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação do Imóvel a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Não há garantia legal ou contratual quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação relativos aos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo.

(i) Intervenção ou liquidação do Custodiante.

O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

(j) Alteração do Regulamento.

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de

Quotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Quotistas.

(k) Inexistência de rendimento predeterminado.

As Quotas serão valorizadas todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Quotistas. Portanto, os Quotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

(l) Quórum de aprovação qualificado.

Nas Assembleias Gerais de Quotistas, dependerão de aprovação de, no mínimo, metade das Quotas em circulação (maioria absoluta) as seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) destituição ou substituição do Administrador; (iii) aprovação de integralização de Quotas do Fundo em bens e direitos; (iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do Fundo, desde que aprovada de acordo com o item (iii) anterior, assim como a fixação do prazo máximo para integralização ao patrimônio do Fundo de tais bens e direitos oriundos de subscrição de Quotas; (v) substituição do Gestor nos casos de renúncia, descredenciamento, se aplicável, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência e (vi) aprovação de operações envolvendo conflitos de interesse, nos termos do Regulamento.

Nas Assembleias Gerais de Quotistas, dependerão de aprovação de Quotistas, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo as seguintes matérias: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) dissolução e liquidação do Fundo; e (iii) alteração deste quórum.

(m) Maior influência do Quotista majoritário nas decisões do Fundo.

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Quotas emitidas pelo Fundo por um único Quotista. Cada Quota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Quotistas. Assim, dependendo do número de Quotas detidas, poderá existir Quotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Quotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários.

(n) Concentração do investimento do Fundo em um único ativo

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários, ou seja:

(a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em Direitos Reais relativos aos Imóveis; e

(b) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em Participações em SPE.

No caso dos Ativos Imobiliários, tendo em vista que o Fundo não investirá preponderantemente em valores mobiliários, não estará sujeito aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos previstos na Instrução CVM nº 472. Na hipótese excepcional de os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 e nos Artigos 110, 110-A e 110-B da Instrução CVM nº 409, quando aplicáveis.

O Fundo poderá investir em um único Imóvel ou uma única Participação em SPE.

Nessas hipóteses, a perda da titularidade deste único ativo poderá comprometer a totalidade do patrimônio do Fundo.

(o) Investimento do Fundo em Participações em SPE

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, este só poderá adquirir Participações em SPE caso tais sociedades tenham como único ativo edifício ou empreendimento corporativo construído e o Fundo adquira quotas ou ações que representem 100% (cem por cento) de seu capital social, excluída 1 (uma) ação ou quota, a qual será de titularidade do Gestor.

Dessa forma, ainda que o Gestor tenha como objetivo primordial agir conforme os interesses do Fundo e seus Quotistas, o fato de o Fundo não ser titular de 100% (cem por cento) do capital social das sociedades de propósito específico em que investir pode vir a afetar a sua rentabilidade em razão de eventual ação do Gestor em desacordo com a Política de Investimentos do Fundo.

(p) Ausência de personalidade jurídica do Fundo e titularidade de suas Participações em SPE e em Ativos Financeiros.

Nos termos da legislação vigente, os fundos de investimento imobiliário são considerados juridicamente como comunhão de recursos captados por meio de sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, não possuindo personalidade jurídica.

A legislação aplicável garante a segregação do patrimônio do Fundo em relação ao patrimônio do Administrador, de forma que os ativos do Fundo não respondem por obrigações do Administrador, bem como não podem ser dados em garantia de débito, ser executados por qualquer credor do Administrador, ou ser atingidos no processo de liquidação extrajudicial do Administrador.

Por outro lado, sendo o Fundo uma comunhão de recursos sem personalidade jurídica, há risco de responsabilização dos Quotistas por passivos e contingências de naturezas diversas (oriundas das Participações em SPEs, dos Ativos Financeiros e dos Imóveis) que seriam atribuídas ao Fundo caso a este fosse atribuída, por lei, personalidade jurídica. Tal responsabilização pode impactar diretamente os Quotistas.

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA

(a) 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 ao Gestor recomendar ao Administrador a aquisição de Imóveis, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos Imobiliários 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.

(b) 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. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado.

OUTROS RISCOS

(a) O Gestor atua em outras operações e empreendimentos imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o Fundo.

O Gestor 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), de operações estruturadas, com a aquisição do ativo imobiliário de uma empresa e o oferecimento da opção de recompra ao proprietário desmobilizado pelo valor de mercado, ou incorporações de imóveis comerciais. O Gestor 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.

(b) 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.

(c) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade e de retorno do principal investido.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, 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.

(d) 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 Imobiliários e Ativos Financeiros, alteração da política econômica e decisões judiciais.

(e) Informações Contidas neste Prospecto.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, 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, tais como Secovi-SP e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

(f) Eventuais Conflitos de Interesses.

Nos termos descritos na “Seção 13. Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta” na página 133 deste Prospecto, além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta constantes em referida Seção, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, uma vez que as instituições envolvidas na operação e/ou sociedades integrantes do conglomerado econômico de mencionadas instituições mantêm relacionamento comercial, de acordo



com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais. Desta forma, nada impede que, no futuro, as instituições envolvidas na operação e/ou sociedades integrantes do conglomerado econômico de mencionadas instituições, participem de outros projetos e operações conjuntamente.

Demais disso, o Administrador ou entidade integrante de seu conglomerado econômico é Instituição Intermediária na presente Oferta.