

SP DOWNTOWN FII

CNPJ/MF nº 15.538.445/0001-05

RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FII

Fatores de Risco

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco do Fundo não alcançar a subscrição mínima

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do Fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das Cotas acima descrito.

Riscos Relacionados a 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, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o

Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco de Crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultantes dos ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

Risco de Concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras

companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

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, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Risco de potencial conflito de interesse

Sendo o Gestor e o Coordenador Líder pertencentes ao mesmo grupo econômico, e sendo que o Administrador poderá pertencer ao mesmo grupo econômico do Gestor e do Coordenador Líder (sujeito à aprovação, pelo BACEN, da aquisição do Administrador), poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração, gestão e coordenação da Oferta, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Gestor ao Fundo e pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão pela rescisão dos contratos com eles celebrados, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

Além disso, a Política de Investimento estabelece que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez cuja assessoria financeira, estruturação, distribuição, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenham sido realizadas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder, pelo Formador de Mercado ou por outras empresas a estes ligadas, independentemente de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Considerando que o Gestor é a instituição responsável pela seleção dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que serão adquiridos pelo Fundo, poderá haver situação de conflito de interesse.

Risco relacionado à participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Não há percentual máximo para investimento por Pessoas Vinculadas na Oferta, sendo que somente no caso de excesso de demanda superior em um terço em relação à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas às Pessoas Vinculadas, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Portanto, na hipótese de não haver excesso de demanda nos termos acima, as Pessoas Vinculadas concorrerão na Oferta nas mesmas condições dos demais Investidores, de acordo com a ordem cronológica do recebimento dos Pedidos de Reserva ou dos Compromissos de Subscrição, conforme o caso, sendo que as Pessoas Vinculadas poderão ser beneficiadas em relação aos demais Investidores em decorrência de possuírem informações privilegiadas acerca da Oferta. Adicionalmente, as Pessoas Vinculadas poderão

deter participação relevante no Fundo e, conseqüentemente, nas decisões relevantes relativas ao Fundo.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários

O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários dos mais diversos tipos admitidos pela legislação brasileira, sem qualquer restrição a setores da economia. O Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, trata-se de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não tem qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre as propriedades imobiliárias. Ainda, tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em cotas de outros fundos de investimento do mesmo tipo (fundos de investimento imobiliário) o Fundo estará sujeitos aos riscos estabelecidos em cada fundo investido, dentre os quais destacamos, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos: (i) riscos relacionados à desvalorização dos imóveis de propriedade do fundo investido ou que tenham sido utilizados como lastro ou garantia para emissão de títulos e valores mobiliários que podem prejudicar o desempenho dos investimentos; (ii) riscos relacionados às regras, e suas constantes modificações, ambientais e sanitárias, dentre outras, a que os imóveis detidos pelos fundos investidos que podem prejudicar o desempenho dos investimentos tendo em vista ordens de adequação para o uso, custos de descontaminação de solo, suspensão da licença de uso ou alvará de funcionamento; (iii) riscos de depreciação e custos de manutenção dos imóveis detidos pelos fundos investidos, que podem aumentar os custos dos fundos investidos e prejudicar o desempenho do investimento; (iv) riscos relacionados a contratos de locação, arrendamento, concessão de uso de superfície, ou qualquer outra modalidade de exploração comercial de imóveis, que podem afetar o desempenho dos investimentos do Fundo; (v) risco de desapropriação dos imóveis de propriedade do fundo investido ou que tenham sido utilizados como lastro ou garantia para emissão de títulos e valores mobiliários detidos ou que tenha que podem afetar o desempenho do investimento; (vi) riscos relacionados a sinistros não cobertos ou cobertos por seguro mas que frustrem o resultado dos fundos investidos; e (vii) risco de crédito, ou seja, de não pagamento dos valores contratados por locatários, arrendatários, ou demais pessoas que estão na posse dos imóveis, bem como ações revisionais e renovatórias que podem fixar valores inferiores ao inicialmente projetado, que pode afetar o desempenho do Fundo. Ainda, o risco de crédito aqui previsto pode afetar os emissores de títulos e valores mobiliários que se valeram do fluxo destes recebimentos para lastro ou securitização dos mesmos através da emissão de CCI lastro para emissão de CRI e de CRI; risco de crédito das instituições financeiras não honrarem os resgate ou pagamentos das LCI e LH; entre outros inerentes a cada Ativo Imobiliário selecionado pelo Gestor para integrar a carteira do Fundo.

Riscos relacionados à Política de Investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos Ativos Imobiliários que o Fundo venha a investir.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas do Fundo, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.