

RISCOS – O FUNDO ESTÁ SUJEITO ÀS FLUTUAÇÕES DO MERCADO E A RISCOS, QUE PODEM GERAR DEPRECIAÇÃO DOS ATIVOS E PERDAS PARA OS COTISTAS. ASSIM, OS INVESTIMENTOS DO FUNDO, POR SUA PRÓPRIA NATUREZA, ESTARÃO SEMPRE SUJEITOS, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, A VARIAÇÕES DE MERCADO, RISCOS DE CRÉDITO DE MODO GERAL, RISCOS INERENTES AO SETOR IMOBILIÁRIO E DE CONSTRUÇÃO CIVIL, BEM COMO RISCOS RELACIONADOS AOS EMITENTES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, CONFORME APLICÁVEL, NÃO PODENDO O ADMINISTRADOR, O GESTOR E/OU O CUSTODIANTE, EM HIPÓTESE ALGUMA, SEREM RESPONSABILIZADOS POR QUALQUER EVENTUAL DEPRECIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA OU POR EVENTUAIS PREJUÍZOS SOFRIDOS PELOS COTISTAS.

O FUNDO INVESTIRÁ NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, BEM COMO PODERÁ ADQUIRIR ATIVOS DE LIQUIDEZ DE EMISSÃO DE UM ÚNICO EMISSOR, SENDO QUE, EXCETO PELO DISPOSTO NO REGULAMENTO, NÃO EXISTIRÃO QUAISQUER OUTROS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO E/OU DIVERSIFICAÇÃO PARA OS INVESTIMENTOS DO FUNDO.

O DISPOSTO NESTE ITEM IMPLICARÁ EM RISCO DE CONCENTRAÇÃO DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO E EM RISCO DE POUCA LIQUIDEZ PARA O FUNDO, O QUE PODERÁ, EVENTUALMENTE, ACARRETAR EM PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS, TENDO EM VISTA, PRINCIPALMENTE, QUE OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DEPENDER INTEGRALMENTE DOS RESULTADOS DECORRENTES DO SUCESSO DE POUCOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DA VENDA DOS IMÓVEIS E/OU DEMAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

O PROSPECTO TAMBÉM DESCREVE OS RISCOS AOS QUAIS OS COTISTAS ESTARÃO SUJEITOS EM DECORRÊNCIA DE SEUS INVESTIMENTOS NO FUNDO, OS QUAIS DEVEM SER AVALIADOS CUIDADOSAMENTE POR TODOS OS COTISTAS PREVIAMENTE À TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E AS OPERAÇÕES DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS ESTÃO SUJEITOS, PRINCIPALMENTE, AOS RISCOS ABAIXO IDENTIFICADOS, DEPENDENDO DOS MERCADOS EM QUE ATUAREM:

MACROECONÔMICO

(A) RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS E REGULATÓRIOS - O FUNDO ESTÁ SUJEITO AOS EFEITOS DA POLÍTICA ECONÔMICA PRATICADA PELO GOVERNO E DEMAIS 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, FINANCEIRA OU REGULATÓRIA QUE INFLUENCIEM DE FORMA RELEVANTE O MERCADO FINANCEIRO BRASILEIRO OU O SETOR IMOBILIÁRIO QUE PODERIA SER AFETADO POR: (I) AUMENTO DAS TAXAS DE JUROS QUE PODERIAM REDUZIR A DEMANDA POR IMÓVEIS OU AUMENTAR OS CUSTOS DE FINANCIAMENTO DAS SOCIEDADES INVESTIDAS OU AINDA REDUZIR O APETITE DOS BANCOS COMERCIAIS NA CONCESSÃO DE CRÉDITO TANTO PARA INCORPORADORA COMO PARA COMPRADORES DE IMÓVEIS; (II) AUMENTO DA INFLAÇÃO QUE PODERIA LEVAR A UM AUMENTO NOS CUSTOS DE EXECUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OU MESMO IMPACTAR A CAPACIDADE DE TOMAR CRÉDITO DOS COMPRADORES DE IMÓVEIS; (III) ALTERAÇÕES DA POLÍTICA HABITACIONAL QUE PODERIA REDUZIR A DISPONIBILIDADE DE CRÉDITO PARA O FINANCIAMENTO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS OU MESMO DO FINANCIAMENTO DISPONÍVEL PARA OS COMPRADORES DE IMÓVEIS OU O CUSTO DE OBRAS, COM REDUÇÃO DOS INCENTIVOS ATUALMENTE CONCEDIDOS A SETOR IMOBILIÁRIO. TAIS MUDANÇAS PODERIAM IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS PELO FUNDO.

ENTRE MEDIDAS DO GOVERNO BRASILEIRO PARA CONTROLAR A INFLAÇÃO E IMPLEMENTAR AS POLÍTICAS ECONÔMICA E MONETÁRIA ENVOLVERAM, NO PASSADO RECENTE, ALTERAÇÕES NAS TAXAS DE JUROS, DESVALORIZAÇÃO DA MOEDA, CONTROLE DE CÂMBIO, CONTROLE DE TARIFAS, MUDANÇAS NA POLÍTICA HABITACIONAL, MUDANÇAS LEGISLATIVAS, ENTRE OUTRAS. ESSAS POLÍTICAS, BEM COMO OUTRAS CONDIÇÕES MACROECONÔMICAS, TÊM IMPACTADO SIGNIFICATIVAMENTE A ECONOMIA E O MERCADO DE CAPITAIS NACIONAL. A ADOÇÃO DE MEDIDAS QUE POSSAM RESULTAR NA FLUTUAÇÃO DA MOEDA, INDEXAÇÃO DA ECONOMIA, INSTABILIDADE DE PREÇOS, ELEVAÇÃO DE TAXAS DE JUROS OU INFLUENCIAR

A POLÍTICA FISCAL VIGENTE PODERÃO IMPACTAR OS NEGÓCIOS DO FUNDO. ALÉM DISSO, O GOVERNO FEDERAL, O BACEN E DEMAIS ÓRGÃOS COMPETENTES PODERÃO REALIZAR ALTERAÇÕES NA REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO OU NOS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU, AINDA, OUTROS RELACIONADOS AO PRÓPRIO FUNDO, O QUE PODERÁ AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

(B) RISCOS DE MERCADO - EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM FLUTUAÇÕES DE MERCADO, NACIONAIS E INTERNACIONAIS, QUE AFETAM PREÇOS, TAXAS DE JUROS, ÁGIOS, DESÁGIOS E VOLATILIDADES DOS ATIVOS DO FUNDO, ENTRE OUTROS FATORES, COM CONSEQUENTES OSCILAÇÕES DO VALOR DAS COTAS DO FUNDO, PODENDO RESULTAR EM GANHOS OU PERDAS PARA OS COTISTAS.

(C) RISCO SISTÊMICO - O PREÇO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ SOFREM VARIAÇÕES EM FUNÇÃO DO COMPORTAMENTO DA ECONOMIA, SENDO AFETADOS POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS, INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES NOS MERCADOS, MORATÓRIAS, ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. ESSES FATORES PODEM IMPLICAR DESAQUECIMENTO DE DETERMINADOS SETORES DA ECONOMIA. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DOS RECEBÍVEIS ASSOCIADOS A TAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, AFETANDO OS ATIVOS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO. ADICIONALMENTE, A NEGOCIAÇÃO E OS VALORES DOS ATIVOS DO FUNDO PODEM SER AFETADOS PELAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES, PODENDO, EVENTUALMENTE, CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS.

FUNDO

(D) RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO - NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE OS INVESTIMENTOS PRETENDIDOS PELO FUNDO ESTEJAM DISPONÍVEIS NO MOMENTO E EM QUANTIDADE CONVENIENTES OU DESEJÁVEIS À SATISFAÇÃO DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, O QUE PODE RESULTAR EM INVESTIMENTOS MENORES OU MESMO NA NÃO REALIZAÇÃO DESTES INVESTIMENTOS.

A NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU A REALIZAÇÃO DESSES INVESTIMENTOS EM VALOR INFERIOR AO PRETENDIDO PELO FUNDO, CONSIDERANDO OS CUSTOS DO FUNDO, DENTRE OS QUAIS A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, PODERÁ AFETAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DA CARTEIRA E O VALOR DA COTA.

(E) RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO - AS COTAS DOS FUNDOS INVESTIDOS, OS VALORES MOBILIÁRIOS E OS ATIVOS DE LIQUIDEZ DO FUNDO DEVEM SER “MARCADOS A MERCADO”, OU SEJA, SEUS VALORES SERÃO ATUALIZADOS DIARIAMENTE E CONTABILIZADOS PELO PREÇO DE NEGOCIAÇÃO NO MERCADO, OU PELA MELHOR ESTIMATIVA DO VALOR QUE SE OBTERIA NESTA NEGOCIAÇÃO; COMO CONSEQUÊNCIA, O VALOR DA COTA DO FUNDO PODERÁ SOFRER OSCILAÇÕES FREQUENTES E SIGNIFICATIVAS, INCLUSIVE NO DECORRER DO DIA.

(F) RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 9.779/99, ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO ISENTOS DE TRIBUTAÇÃO SOBRE A SUA RECEITA OPERACIONAL, DESDE QUE (I) DISTRIBUAM, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO; E (II) APLIQUEM RECURSOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO TENHAM COMO CONSTRUTOR, INCORPORADOR OU SÓCIO, COTISTA QUE DETENHA, ISOLADAMENTE OU EM CONJUNTO COM PESSOAS A ELE LIGADAS, PERCENTUAL SUPERIOR A 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO.

AINDA DE ACORDO COM A MESMA LEI, OS DIVIDENDOS DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS, QUANDO DISTRIBUÍDOS, E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO) NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ARTIGO 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI

Nº 11.033, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2004, ALTERADA PELA LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, FICAM ISENTOS DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS, OS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO CUJAS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ESCLARECE, AINDA, O MENCIONADO DISPOSITIVO LEGAL QUE O BENEFÍCIO FISCAL DE QUE TRATA (I) SERÁ CONCEDIDO SOMENTE NOS CASOS EM QUE O FUNDO POSSUA, NO MÍNIMO, 50 (CINQUENTA) COTISTAS E QUE (II) NÃO SERÁ CONCEDIDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA TITULAR DE COTAS QUE REPRESENTEM 10% (DEZ POR CENTO) OU MAIS DA TOTALIDADE DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO OU CUJAS COTAS LHE DEREM DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO SUPERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO.

EMBORA AS REGRAS TRIBUTÁRIAS DOS FUNDOS ESTEJAM VIGENTES DESDE A EDIÇÃO DO MENCIONADO DIPLOMA LEGAL, EXISTE O RISCO DE TAL REGRA SER MODIFICADA NO CONTEXTO DE UMA EVENTUAL REFORMA TRIBUTÁRIA.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA ATUAL SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

ALÉM DISSO, O GOVERNO REGULARMENTE INTRODUZ ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO FISCAL O QUE PODERIA IMPACTAR NEGATIVAMENTE AS SOCIEDADES INVESTIDAS E ASSIM IMPACTAR NEGATIVAMENTE O RESULTADO FUNDO.

(G) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO - OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTAM MODALIDADE DE INVESTIMENTO EM DESENVOLVIMENTO NO MERCADO BRASILEIRO E SÃO CONSTITUÍDOS, POR FORÇA REGULAMENTAR E LEGAL, COMO CONDOMÍNIOS FECHADOS, NÃO SENDO ADMITIDO RESGATE DAS COTAS, ANTECIPADO OU NÃO, EM HIPÓTESE ALGUMA. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR DIFICULDADES NA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, DETERMINADOS ATIVOS DO FUNDO PODEM PASSAR POR PERÍODOS DE DIFICULDADE DE EXECUÇÃO DE ORDENS DE COMPRA E VENDA, OCASIONADOS POR BAIXAS OU INEXISTENTES DEMANDA E NEGOCIABILIDADE. NESTAS CONDIÇÕES, O ADMINISTRADOR PODERÁ ENFRENTAR DIFICULDADE DE LIQUIDAR OU NEGOCIAR TAIS ATIVOS PELO PREÇO E NO MOMENTO DESEJADOS E, CONSEQUENTEMENTE, O FUNDO PODERÁ ENFRENTAR PROBLEMAS DE LIQUIDEZ.

ADICIONALMENTE, A VARIAÇÃO NEGATIVA DOS ATIVOS FINANCEIROS PODERÁ IMPACTAR O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE O PATRIMÔNIO FICAR NEGATIVO, OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

ALÉM DISSO, EXISTEM ALGUMAS HIPÓTESES EM QUE A ASSEMBLEIA GERAL PODERÁ OPTAR PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E OUTRAS HIPÓTESES EM QUE O RESGATE DAS COTAS PODERÁ SER REALIZADO MEDIANTE A ENTREGA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

NA HIPÓTESE DE OS COTISTAS VIREM A RECEBER ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA, HÁ O RISCO DE RECEBEREM FRAÇÃO IDEAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, QUE SERÁ ENTREGUE APÓS A CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE TAIS ATIVOS. NESTAS SITUAÇÕES, OS COTISTAS PODERÃO ENCONTRAR DIFICULDADES PARA VENDER OS ATIVOS RECEBIDOS QUANDO DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

(H) RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS - EXISTE A POSSIBILIDADE DE OCORREREM ALTERAÇÕES SUBSTANCIAIS NOS PREÇOS DOS CONTRATOS DE DERIVATIVOS, AINDA QUE O PREÇO À VISTA DO ATIVO RELACIONADO PERMANEÇA INALTERADO. O USO DE DERIVATIVOS PODE (I) AUMENTAR A VOLATILIDADE DO FUNDO, (II) LIMITAR OU AMPLIAR AS POSSIBILIDADES DE RETORNOS ADICIONAIS, (III) NÃO PRODUZIR OS EFEITOS PRETENDIDOS, E (IV) DETERMINAR PERDAS OU GANHOS AOS COTISTAS DO FUNDO. ADICIONALMENTE, AINDA OS CONTRATOS DERIVATIVOS SEJAM UTILIZADOS EXCLUSIVAMENTE PARA

PROTEÇÃO DA CARTEIRA CONTRA DETERMINADOS RISCOS, NÃO É POSSÍVEL EVITAR TOTALMENTE PERDAS PARA OS COTISTAS SE OCORREREM OS RISCOS QUE SE PRETENDIA PROTEGER. POR FIM, OS COTISTAS PODERÃO A VIR A TER QUE REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO CASO OCORRAM PREJUÍZOS DECORRENTES DA UTILIZAÇÃO DOS DERIVATIVOS.

(I) RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU PERÍODO DE DESINVESTIMENTO - DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO OU DO PERÍODO DE DESINVESTIMENTO É POSSÍVEL QUE O FUNDO NÃO POSSUA CAIXA PARA A REALIZAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS AOS INVESTIDORES POR UMA SÉRIE DE FATORES, COMO OS CITADOS EXEMPLIFICADAMENTE A SEGUIR (I) O FATO DE OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTAREM EM FASE DE CONSTRUÇÃO; (II) CARÊNCIA NO PAGAMENTO DE JUROS DOS VALORES MOBILIÁRIOS; E (III) NÃO DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS PELAS SOCIEDADES INVESTIDAS, TENDO EM VISTA QUE OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DE INVESTIMENTO POR TAIS SOCIEDADES INVESTIDAS AINDA ESTAREM EM FASE DE CONSTRUÇÃO OU A NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PELOS COMPRADORES.

(J) RISCO DECORRENTE DA NÃO CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO REFERENCIADO DI – FIC DI. CASO O FUNDO FIC DI NÃO VENHA A SER CONSTITUÍDO EM TEMPO HÁBIL, PODERÁ HAVER UMA ALTERAÇÃO NAS CONDIÇÕES DA OFERTA QUE PODERÁ OCASIONAR A REVOGAÇÃO DA OFERTA OU A SUA ALTERAÇÃO, SITUAÇÃO EM QUE A OFERTA PODERÁ SER SUBMETIDAS NOVAMENTE À ANÁLISE DA CVM O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE O INVESTIDOR E O FUNDO.

(K) RISCO DE PARCELA DE O INVESTIMENTO PERMANECER ALOCADA NO FUNDO FIC DI, FINDO O PERÍODO DE INVESTIMENTO - DURANTE O PERÍODO DE INVESTIMENTO, O GESTOR, CASO ENCONTRE ATIVOS IMOBILIÁRIOS HÁBEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO, SOLICITARÁ AO ADMINISTRADOR QUE REALIZE CHAMADAS DE CAPITAL PARA APORTAR RECURSOS NO FUNDO, MEDIANTE A INTEGRALIZAÇÃO PARCIAL OU TOTAL, CONFORME O CASO, DAS COTAS QUE TENHAM SIDO SUBSCRITAS POR CADA UM DOS INVESTIDORES. NA DATA DE LIQUIDAÇÃO, A TOTALIDADE DOS RECURSOS SUBSCRITOS DO FUNDO POR CADA UM DOS INVESTIDORES SERÁ UTILIZADA PARA A INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO FIC DI. OS INVESTIDORES OUTORGARÃO PROCURAÇÃO À ADMINISTRADORA DO FUNDO PARA QUE ESTA POSSA RECEBER OS RECURSOS DO FUNDO FIC DI E UTILIZÁ-LOS, POR CONTA E ORDEM DE CADA INVESTIDOR, NA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO. ASSIM, A CADA CHAMADA DE CAPITAL A SER REALIZADA PELA ADMINISTRADORA, COTAS DO FUNDO FIC DI SERÃO AMORTIZADAS E TAIS RECURSOS SERÃO UTILIZADOS PARA A INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO OPERACIONAL DE CHAMADA DE CAPITAL. OCORRE QUE FINDO O PERÍODO DE INVESTIMENTO, CASO O ADMINISTRADOR NÃO TENHA REALIZADO CHAMADAS DE CAPITAL QUE REPRESENTEM A TOTALIDADE DA INTEGRALIZAÇÃO REALIZADA PELOS INVESTIDORES NO FUNDO FIC DI, O FUNDO PASSARÁ A POSSUIR COTAS QUE NUNCA SERÃO INTEGRALIZADAS, BEM COMO O FUNDO FIC DI SERÁ LIQUIDADO.

(L) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS - O GESTOR E O ADMINISTRADOR DESENVOLVEM SEUS MELHORES ESFORÇOS NA SELEÇÃO, CONTROLE E ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS DO FUNDO. TODAVIA, A DESPEITO DESSES ESFORÇOS, PODE NÃO SER POSSÍVEL PARA O ADMINISTRADOR IDENTIFICAR FALHAS NA ADMINISTRAÇÃO OU NA GESTÃO DOS FUNDOS INVESTIDOS, HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR E/OU GESTOR NÃO RESPONDERÃO PELAS EVENTUAIS CONSEQUÊNCIAS.

(M) RISCOS DE CRÉDITO - OS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO PODEM ESTAR SUJEITOS À CAPACIDADE DE SEUS EMISSORES EM HONRAR OS COMPROMISSOS DE PAGAMENTO DE JUROS E PRINCIPAL REFERENTES A TAIS ATIVOS. ALTERAÇÕES NAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ OU NA PERCEPÇÃO QUE OS INVESTIDORES TÊM SOBRE TAIS CONDIÇÕES, BEM COMO ALTERAÇÕES NAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS E POLÍTICAS QUE POSSAM COMPROMETER A SUA CAPACIDADE DE PAGAMENTO, PODEM TRAZER IMPACTOS SIGNIFICATIVOS NOS PREÇOS E NA LIQUIDEZ DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ.

O FUNDO PODERÁ INCORRER EM RISCO DE CRÉDITO NA LIQUIDAÇÃO DAS OPERAÇÕES REALIZADAS POR MEIO DE CORRETORAS E DISTRIBUIDORAS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE VENHAM A INTERMEDIAR AS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA DE ATIVOS EM NOME DO FUNDO. NA HIPÓTESE DE FALTA DE CAPACIDADE OU FALTA DE DISPOSIÇÃO DE PAGAMENTO DE QUALQUER DOS EMISSORES DE ATIVOS OU DAS CONTRAPARTES NAS OPERAÇÕES INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, O FUNDO PODERÁ SOFRER PERDAS, PODENDO INCLUSIVE INCORRER EM CUSTOS PARA CONSEGUIR RECUPERAR OS SEUS CRÉDITOS.

(N) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO - O INVESTIMENTO NAS COTAS PODE SER COMPARADO À APLICAÇÃO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE RENDA VARIÁVEL, POIS A RENTABILIDADE DAS COTAS DEPENDE DO RESULTADO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE COMPÕEM O PATRIMÔNIO DO FUNDO. A DESVALORIZAÇÃO OU DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ENTRE OUTROS FATORES ASSOCIADOS AOS ATIVOS DO FUNDO PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DAS COTAS.

(O) RISCO RELATIVO À PROPRIEDADE DAS COTAS E DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - APESAR DE A CARTEIRA DO FUNDO SER COMPOSTA PREDOMINANTEMENTE POR ATIVOS IMOBILIÁRIOS, A PROPRIEDADE DAS COTAS NÃO CONFERE AOS COTISTAS PROPRIEDADE DIRETA SOBRE TAIS ATIVOS, OU SEJA, O COTISTA NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DIRETA OU INDIRETAMENTE DO PATRIMÔNIO DO FUNDO. POR OUTRO LADO, O COTISTA NÃO RESPONDE PESSOALMENTE POR QUALQUER OBRIGAÇÃO LEGAL OU CONTRATUAL, RELATIVA AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO OU DO ADMINISTRADOR, SALVO QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS COTAS QUE SUBSCREVER.

(P) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE ATIVO IMOBILIÁRIO ESPECÍFICO - O FUNDO, QUANDO DA REALIZAÇÃO DAS EMISSÕES DE COTAS, PODERÁ DETER CERTAS OPÇÕES DE COMPRA DE ATIVOS. NO ENTANTO, INDEPENDENTEMENTE DA EXISTÊNCIA DESTAS EVENTUAIS OPÇÕES QUE PODEM NÃO SE CONCRETIZAR, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO IMOBILIÁRIO OU EMPREENDIMENTO ESPECÍFICO, SENDO, PORTANTO, DE POLÍTICA DE INVESTIMENTO GENÉRICA. ASSIM, HAVERÁ NECESSIDADE DE SELEÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA A REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO. DESSA FORMA, O GESTOR PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS IMOBILIÁRIOS ATRATIVOS DENTRO DO PERFIL A QUE SE PROPÕE.

(Q) RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR - O ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADO NO ANEXO AO PROSPECTO FOI ELABORADO PELO GESTOR, QUE É EMPRESA DO GRUPO DO ADMINISTRADOR, EXISTINDO, PORTANTO, RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES CONFORME MELHOR DESCRITO NO ITEM “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” DESTE REGULAMENTO. O ESTUDO DE VIABILIDADE PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR.

(R) RISCO RELACIONADO À NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO - A OFERTA PODERÁ SER CONCLUÍDA MESMO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE HAJA A COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA. UMA VEZ ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, O ADMINISTRADOR, DE COMUM ACORDO COM O COORDENADOR LÍDER, PODERÁ DECIDIR POR REDUZIR O VALOR TOTAL DA OFERTA ATÉ UM MONTANTE EQUIVALENTE AO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA.

NO ENTANTO, CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, A OFERTA SERÁ CANCELADA E O FUNDO PODERÁ SER LIQUIDADO, HIPÓTESE NA QUAL OS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS SERÃO DEVOLVIDOS AOS INVESTIDORES, ACRESCIDOS DE EVENTUAIS RENDIMENTOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NA PROPORÇÃO CORRESPONDENTE ÀS COTAS INTEGRALIZADAS POR CADA UM DESTES INVESTIDORES. A LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E A DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS PODERÁ GERAR PERDAS AOS INVESTIDORES.

(S) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO - O FUNDO DESTINARÁ OS RECURSOS CAPTADOS NESTA OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO DO FUNDO, DE ACORDO COM A SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OBSERVANDO-SE, AINDA, QUE PODERÃO SER REALIZADAS NOVAS EMISSÕES, TANTAS QUANTAS SEJAM NECESSÁRIAS, VISANDO A PERMITIR QUE O FUNDO POSSA ADQUIRIR OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS. INDEPENDENTEMENTE DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO DE DIVERSOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PELO FUNDO, INICIALMENTE, O FUNDO IRÁ ADQUIRIR UM NÚMERO LIMITADO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODERÁ GERAR UMA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO.

O FUNDO PODERÁ ADQUIRIR VALORES MOBILIÁRIOS DE POUCAS SOCIEDADES INVESTIDAS, SENDO QUE, ALÉM DAS LIMITAÇÕES DE INVESTIMENTO DISPOSTAS NO REGULAMENTO, NÃO EXISTIRÃO QUAISQUER OUTROS CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO OU DIVERSIFICAÇÃO PARA OS VALORES MOBILIÁRIOS QUE PODERÃO COMPOR A CARTEIRA DO FUNDO, O QUE IMPLICARÁ CONCENTRAÇÃO DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO EM VALORES MOBILIÁRIOS DE POUCOS EMISSORES. ESSA CONCENTRAÇÃO PODERÁ, EVENTUALMENTE, ACARRETAR PERDAS PATRIMONIAIS AO FUNDO E AOS COTISTAS DO FUNDO, TENDO EM VISTA, PRINCIPALMENTE, QUE NESSE CASO OS RESULTADOS DO FUNDO DEPENDERÃO DOS RESULTADOS ATINGIDOS POR ESSAS POUCAS SOCIEDADES.

(T) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO - PODERÁ OCORRER SITUAÇÃO EM QUE UM ÚNICO COTISTA VENHA A INTEGRALIZAR PARCELA SUBSTANCIAL DA EMISSÃO OU MESMO A TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO, PASSANDO TAL COTISTA A DETER UMA POSIÇÃO EXPRESSIVAMENTE CONCENTRADA, FRAGILIZANDO, ASSIM, A POSIÇÃO DOS EVENTUAIS COTISTAS MINORITÁRIOS. NESTA HIPÓTESE, HÁ POSSIBILIDADE DE QUE DELIBERAÇÕES SEJAM TOMADAS PELO COTISTA MAJORITÁRIO EM FUNÇÃO DE SEUS INTERESSES EXCLUSIVOS EM DETRIMENTO DO FUNDO E/OU DOS COTISTAS MINORITÁRIOS.

(U) RISCO DE INADIMPLEMENTO DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTOS E DE CHAMADAS ADICIONAIS DE CAPITAL - EM CASO DE COTISTA INADIMPLENTE QUE NÃO HONRE COM A CHAMADA DE CAPITAL REALIZADA PELO ADMINISTRADOR OU EM DECORRÊNCIA DE PROBLEMAS OPERACIONAIS QUE INVIABILIZEM O RESGATE DAS COTAS DO FUNDO FIC DI NO PRAZO ESTIPULADO PELO ADMINISTRADOR; OU UMA VEZ CONSUMIDA A RESERVA DE CAIXA, PODERÁ HAVER NECESSIDADE DE NOVOS APORTES DE CAPITAL, INDEPENDENTEMENTE DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA OU NA HIPÓTESE DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO. NESTAS HIPÓTESES, EXISTE O RISCO DE O FUNDO NÃO CONSEGUIR REALIZAR O INVESTIMENTO PRETENDIDO OU SER LIQUIDADO ANTECIPADAMENTE MEDIANTE REALIZAÇÃO DE APORTES ADICIONAIS DE CAPITAL PELOS COTISTAS, QUE PODERÃO NÃO TER O RETORNO DO INVESTIMENTO REALIZADO.

OS INVESTIDORES QUALIFICADOS A QUE VIEREM A SUBSCREVER COTAS DEVERÃO, OBRIGATORIAMENTE, SUBSCREVER E INTEGRALIZAR COTAS DO FUNDO FIC DI, OUTORGANDO MANDATO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL AO ADMINISTRADOR DO FUNDO FIC DI, PARA QUE ESTE REALIZE AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS (OU RESGATES, CONFORME O CASO) A CADA NOVA CHAMADA DE CAPITAL, O QUE PODERÁ RESTRINGIR O DIREITO DESTE COTISTA DE RETIRAR-SE DO FUNDO FIC DI, A QUALQUER MOMENTO, CASO SEJA DE SEU INTERESSE.

ADICIONALMENTE, O COTISTA INADIMPLENTE PODERÁ A VIR A SER OBRIGADO A RESSARCIR O FUNDO PELAS PERDAS CAUSADAS PELA INADIMPLÊNCIA, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, A QUALQUER RESSARCIMENTO DEVIDO PELO FUNDO A UMA DAS SOCIEDADES INVESTIDAS EM RAZÃO DO INADIMPLENTO ACARRETADO POR REFERIDO COTISTA, SEM O PREJUÍZO DO PAGAMENTO DA ATUALIZAÇÃO, A PARTIR DA DATA INDICADA NA CHAMADA PARA INTEGRALIZAÇÃO, PELA VARIAÇÃO DO IPCA/IBGE, E OS JUROS DE MORA DE 12% (DOZE POR CENTO) AO ANO, ALÉM DE MULTA EQUIVALENTE A 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR DO DÉBITO CORRIGIDO, ESTIPULADAS NO ITEM “CHAMADAS DE CAPITAL E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO” DO PROSPECTO, PORTANTO, EM CASO DE INADIMPLÊNCIA DO COTISTA EM RELAÇÃO À SUA OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZA COTAS, O COTISTA PODERÁ TER QUE DESEMBOLSAR RECURSOS SUPERIORES AOS VALORES INICIALMENTE COMPROMETIDOS NA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DO

FUNDO A TÍTULO DE RESSARCIMENTO AO FUNDO POR PERDAS, JUROS DE MORA, MULTA ASSIM COMO ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

(V) RISCO DO VALOR DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO - OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO SÃO AVALIADOS A PREÇO DE MERCADO, CONFORME O MANUAL DE MARCAÇÃO A MERCADO DO CUSTODIANTE. TODAVIA, OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS SÃO AVALIADOS PELO CUSTO DE AQUISIÇÃO. ALÉM DISSO, O ADMINISTRADOR E O GESTOR PODEM AJUSTAR A AVALIAÇÃO DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DO FUNDO SEMPRE QUE HOUVER INDICAÇÃO DE PERDAS PROVÁVEIS NA REALIZAÇÃO DO SEU VALOR. NESTE SENTIDO, INDEPENDENTEMENTE DA DIVULGAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS CONSTANTES NO RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR E NAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, NÃO NECESSARIAMENTE O VALOR DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO ESTARÃO APREÇADOS A VALOR DE MERCADO.

(W) RISCO DE NECESSIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - OS CUSTOS INCORRIDOS COM OS PROCEDIMENTOS NECESSÁRIOS À COBRANÇA DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO E À SALVAGUARDA DOS DIREITOS, INTERESSES E PRERROGATIVAS DOS COTISTAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO FUNDO, DEVENDO SER SUPORTADOS ATÉ O LIMITE TOTAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, SEMPRE OBSERVADO O QUE VIER A SER DELIBERADO PELOS COTISTAS REUNIDOS EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS. O FUNDO SOMENTE PODERÁ ADOTAR E/OU MANTER OS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS DE COBRANÇA DE TAIS ATIVOS, UMA VEZ ULTRAPASSADO O LIMITE DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO, CASO OS TITULARES DAS COTAS APOREM OS VALORES ADICIONAIS NECESSÁRIOS PARA A SUA ADOÇÃO E/OU MANUTENÇÃO. DESSA FORMA, HAVENDO NECESSIDADE DE COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS ATIVOS, OS COTISTAS PODERÃO SER SOLICITADOS A APORTAR RECURSOS AO FUNDO, PARA ASSEGURAR A ADOÇÃO E MANUTENÇÃO DAS MEDIDAS CABÍVEIS PARA A SALVAGUARDA DE SEUS INTERESSES. NENHUMA MEDIDA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL SERÁ INICIADA OU MANTIDA PELO ADMINISTRADOR ANTES DO RECEBIMENTO INTEGRAL DO APORTE ACIMA REFERIDO E DA ASSUNÇÃO PELOS COTISTAS DO COMPROMISSO DE PROVER OS RECURSOS NECESSÁRIOS AO PAGAMENTO DA VERBA DE SUCUMBÊNCIA A QUE O FUNDO VENHA A SER EVENTUALMENTE CONDENADO.

O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR, O CUSTODIANTE E/OU QUALQUER DE SUAS AFILIADAS NÃO SÃO RESPONSÁVEIS, EM CONJUNTO OU ISOLADAMENTE, PELA ADOÇÃO OU MANUTENÇÃO DOS REFERIDOS PROCEDIMENTOS E POR EVENTUAIS DANOS OU PREJUÍZOS, DE QUALQUER NATUREZA, SOFRIDOS PELO FUNDO E PELOS COTISTAS EM DECORRÊNCIA DA NÃO PROPOSITURA (OU PROSSEGUIMENTO) DE MEDIDAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS NECESSÁRIAS À SALVAGUARDA DE SEUS DIREITOS, GARANTIAS E PRERROGATIVAS, CASO OS COTISTAS DEIXEM DE APORTAR OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA TANTO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. CONSEQUENTEMENTE, CONFORME DESCRITO NO FATOR DE RISCO DENOMINADO “RISCO DE DESCONTINUIDADE”, ABAIXO, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA EFETUAR A AMORTIZAÇÃO E, CONFORME O CASO, O RESGATE, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, DE SUAS COTAS, HAVENDO, PORTANTO, A POSSIBILIDADE DE OS COTISTAS ATÉ MESMO PERDEREM, TOTAL OU PARCIALMENTE, O RESPECTIVO CAPITAL INVESTIDO.

(X) RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA - O FUNDO PODERÁ CAPTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUTURO ATRAVÉS DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS POR NECESSIDADE DE CAPITAL OU PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS ATIVOS. NA EVENTUALIDADE DE OCORRER NOVAS EMISSÕES, OS COTISTAS PODERÃO TER SUAS RESPECTIVAS PARTICIPAÇÕES DILUÍDAS, UMA VEZ QUE O REGULAMENTO DO FUNDO NÃO CONCEDE AOS ATUAIS COTISTAS O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, EXCETO NA HIPÓTESE DE A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVAR A NOVA EMISSÃO DE COTAS OPTE POR CONCEDER TAL DIREITO DE PREFERÊNCIA.

(Y) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL – DETERMINADAS MATÉRIAS QUE SÃO OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL SOMENTE SERÃO

DELIBERADAS QUANDO APROVADAS POR MAIORIA QUALIFICADA DOS COTISTAS. TENDO EM VISTA QUE FUNDOS IMOBILIÁRIOS TENDEM A POSSUIR NÚMERO ELEVADO DE COTISTAS, É POSSÍVEL QUE AS MATÉRIAS QUE DEPENDAM DE QUÓRUM QUALIFICADO FIQUEM IMPOSSIBILITADAS DE APROVAÇÃO PELA AUSÊNCIA DE QUÓRUM NA INSTALAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL) E NA VOTAÇÃO DE TAIS ASSEMBLEIAS. A IMPOSSIBILIDADE DE DELIBERAÇÃO DE DETERMINADAS MATÉRIAS PODEM ENSEJAR, DENTRE OUTROS PREJUÍZOS, A LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO FUNDO.

(Z) 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 EFICÁCIA DO ARCABOUÇO CONTRATUAL.

(AA) - RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES - O REGULAMENTO DO FUNDO PREVÊ A CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS DO MESMO GRUPO DO ADMINISTRADOR PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA E PARA A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO. A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTABELECE QUE PODERÃO SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO, ATIVOS ADMINISTRADOS PELO ADMINISTRADOR E/OU CUJA ESTRUTURAÇÃO E/OU DISTRIBUIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL, TENHA SIDO REALIZADA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, POR QUAISQUER DOS COTISTAS, POR OUTRAS EMPRESAS A ESTES LIGADAS OU POR QUALQUER OUTRO TERCEIRO QUE POSSA VIR A TER INTERESSE NA OPERAÇÃO. OCORRE QUE O GESTOR, INSTITUIÇÃO LIGADA AO ADMINISTRADOR, É A INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL PELA SELEÇÃO DOS ATIVOS QUE SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO E QUE TAL SITUAÇÃO PODE VIR A ENSEJAR UMA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

AS OPERAÇÕES REALIZADAS ENTRE O GESTOR E OUTRAS EMPRESAS DO GRUPO DO ADMINISTRADOR PODEM NÃO SER PROCESSADAS EM CONDIÇÕES DE MERCADO OU PODEM SER PROCESSADAS EM EVENTUAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES. APESAR DA MANIFESTAÇÃO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA PELOS INVESTIDORES DE QUE O FUNDO PODERÁ EFETIVAMENTE FAZER FRENTE A SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE AS PARTES QUANDO DA ASSINATURA DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, NA HIPÓTESE DE OCORRÊNCIA DE TRANSAÇÕES FORA DAS CONDIÇÕES DE MERCADO OU EM EVENTUAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES O FUNDO E COTISTAS PODERÃO SER AFETADOS ADVERSAMENTE.

(BB) RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL - DURANTE O PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, EXISTE O RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E QUALQUER FATO QUE LEVE O FUNDO A INCORRER EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO CULMINARÁ NA OBRIGATORIEDADE DE OS COTISTAS APORTAREM CAPITAL NO FUNDO, CASO A ASSEMBLEIA GERAL ASSIM DECIDA E NA FORMA PREVISTA NA REGULAMENTAÇÃO, DE FORMA QUE ESTE POSSUA RECURSOS FINANCEIROS SUFICIENTES PARA ARCAR COM SUAS OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS. NÃO HÁ COMO MENSURAR O MONTANTE DE CAPITAL QUE OS COTISTAS PODEM VIR A SER OBRIGADOS A APORTAR E NÃO HÁ COMO GARANTIR QUE APÓS A REALIZAÇÃO DE TAL APORTE, O FUNDO PASSARÁ A GERAR ALGUMA RENTABILIDADE AOS COTISTAS.

IMOBILIÁRIO

(CC) RISCOS RELACIONADOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS - OS PAGAMENTOS RELATIVOS AOS TÍTULOS OU VALORES IMOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DAS SOCIEDADES INVESTIDAS OU OS PAGAMENTOS RELATIVOS AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, COMO DIVIDENDOS, JUROS E OUTRAS FORMAS DE REMUNERAÇÃO E BONIFICAÇÃO PODEM VIR A SE FRUSTRAR EM RAZÃO DA INSOLVÊNCIA, FALÊNCIA, MAU DESEMPENHO OPERACIONAL DO RESPECTIVO ATIVO IMOBILIÁRIO, OU, AINDA, EM DECORRÊNCIA DE OUTROS FATORES.

EM TAIS OCORRÊNCIAS, O FUNDO E OS SEUS COTISTAS PODERÃO EXPERIMENTAR PERDAS, NÃO HAVENDO QUALQUER GARANTIA OU CERTEZA QUANTO À POSSIBILIDADE DE ELIMINAÇÃO DE TAIS RISCOS.

CASO DETERMINADA SOCIEDADE INVESTIDA TENHA SUA FALÊNCIA DECRETADA OU CASO HAJA A DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA, A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DETERMINADOS PASSIVOS PODERÁ SER ATRIBUÍDA AO FUNDO, IMPACTANDO O VALOR DAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E A NECESSIDADE DE OS COTISTAS REALIZAREM APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO.

OS INVESTIMENTOS NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ENVOLVEM RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA QUANTO AO DESEMPENHO DESSE SETOR E NEM TAMPOUCO CERTEZA DE QUE O DESEMPENHO DE CADA UM DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ACOMPANHE O DESEMPENHO MÉDIO DESSE SETOR. ADICIONALMENTE, AINDA QUE O DESEMPENHO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ACOMPANHE O DESEMPENHO DAS DEMAIS EMPRESAS DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO E OS SEUS COTISTAS NÃO EXPERIMENTARÃO PERDAS, NEM HÁ CERTEZA QUANTO À POSSIBILIDADE DE ELIMINAÇÃO DE TAIS RISCOS.

EM FUNÇÃO DE DIVERSOS FATORES RELACIONADOS AO FUNCIONAMENTO DE ÓRGÃOS PÚBLICOS DE QUE PODE VIR A DEPENDER O FUNDO NO DESEMPENHO DE SUAS OPERAÇÕES, NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O FUNDO CONSEGUIRÁ EXERCER TODOS OS SEUS DIREITOS DE SÓCIO OU INVESTIDOR DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OU COMO ADQUIRENTE OU ALIENANTE DE AÇÕES OU OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE TAIS SOCIEDADES, NEM DE QUE, CASO O FUNDO CONSIGA EXERCER TAIS DIREITOS, OS EFEITOS OBTIDOS SERÃO CONDIZENTES COM OS SEUS DIREITOS ORIGINAIS OU OBTIDOS NO TEMPO ESPERADO. TAIS FATORES PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A CARTEIRA DO FUNDO.

OS INVESTIMENTOS DO FUNDO PODERÃO SER FEITOS EM SOCIEDADES DE CAPITAL FECHADO, AS QUAIS NÃO ESTÃO OBRIGADAS A OBSERVAR AS MESMAS REGRAS QUE AS COMPANHIAS ABERTAS RELATIVAMENTE À DIVULGAÇÃO DE SUAS INFORMAÇÕES AO MERCADO E A SEUS ACIONISTAS, O QUE PODE REPRESENTAR UMA DIFICULDADE PARA O FUNDO QUANTO (I) AO BOM ACOMPANHAMENTO DAS ATIVIDADES E RESULTADOS DA SOCIEDADE INVESTIDA E (II) À CORRETA DECISÃO SOBRE A LIQUIDAÇÃO DO INVESTIMENTO, O QUE PODE AFETAR O VALOR DA CARTEIRA DO FUNDO E DAS COTAS.

(DD) RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS - NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO E SEU REGISTRO EM NOME DO FUNDO, EXISTE RISCO DE ESSE BEM SER ONERADO PARA SATISFAÇÃO DE DÍVIDAS DOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS EM EVENTUAL EXECUÇÃO PROPOSTA, O QUE DIFICULTARIA A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE DO ATIVO IMOBILIÁRIO AO FUNDO.

(EE) RISCO RELATIVO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DEVIDO À EXTENSA LEGISLAÇÃO - O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUJEITA-SE AO CUMPRIMENTO DE UMA EXTENSA LEGISLAÇÃO QUE DEFINE TODAS AS CONDIÇÕES PARA DAR INÍCIO A VENDA DOS IMÓVEIS BEM COMO PARA CONCLUIR A ENTREGA DE UM EMPREENDIMENTO. ATRASOS NA CONCESSÃO DE APROVAÇÕES OU MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE OS RESULTADOS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E CONSEQUENTEMENTE O RESULTADO DO FUNDO.

(FF) RISCO DE PERFORMANCE DAS VENDAS DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - NÃO HÁ GARANTIAS QUE A PERFORMANCE DE VENDAS ESPERADA PARA UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO OCORRA CONFORME INICIALMENTE ESPERADO, TANTO NO QUE SE REFERE AO PREÇO DE VENDAS BEM COMO A VELOCIDADE DE VENDAS, O QUE PODERÁ TRAZER IMPACTOS SOBRE A RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E PARA O FUNDO.

(GG) RISCO DAS ATIVIDADES DE CONSTRUÇÃO - O DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTA TOTALMENTE ASSOCIADO A ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO QUE, APESAR DE NÃO SER UMA ATIVIDADE DIRETAMENTE ADOTADA PELAS SOCIEDADES INVESTIDAS, TRAZ IMPACTOS SOBRE O RESULTADO DO EMPREENDIMENTO UMA VEZ QUE VÁRIOS EVENTOS PODEM IMPACTAR NEGATIVAMENTE O

RESULTADO DE UM DETERMINADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO TAIS COMO: (I) AUMENTO DE CUSTOS DE OBRAS DEVIDO AO SURGIMENTO DE EVENTOS NÃO ESPERADOS OU POR AUMENTO DOS CUSTOS DE MATÉRIAS PRIMAS OU MÃO DE OBRA; (II) ATRASOS NA CONCLUSÃO DAS OBRAS QUE ALÉM DE AUMENTO DE CUSTOS PODE GERAR MULTAS PARA A SOCIEDADE INVESTIDA; (III) CUSTOS ADICIONAIS DE MANUTENÇÃO ASSOCIADOS A ENTREGA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COM MÁ QUALIDADE. NÃO HÁ TAMBÉM GARANTIA QUE AS CONSTRUTORAS CUMPRIRÃO TODAS AS OBRIGAÇÕES DEFINIDAS NOS CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO ASSINADOS COM AS SOCIEDADES INVESTIDAS. FINALMENTE EM MUITOS CASOS, A /CONSTRUTORA E O PARCEIRO INCORPORADOR PERTENCEM AO MESMO GRUPO ECONÔMICO O QUE PODE GERAR POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE.

(HH) RISCO REFERENTE AO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DOS CLIENTES - UMA ETAPA IMPORTANTE RELACIONADA AO DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ESTÁ ASSOCIADO AO REPASSE DOS COMPRADORES DE IMÓVEIS AO SISTEMA FINANCEIRO, ETAPA NA QUAL A SOCIEDADE INVESTIDA CONCLUI O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E OS COMPRADORES DEVEM OBTER FINANCIAMENTO JUNTO A UMA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PARA LIQUIDAR O SALDO DEVEDOR JUNTO A SOCIEDADE INVESTIDA. NÃO HÁ GARANTIAS QUE AO SE CONCLUIR A CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO HAVERÁ DISPONIBILIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA FINANCIAR OS COMPRADORES DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO BEM COMO EM QUAIS CONDIÇÕES ESTARÃO DISPONÍVEIS OS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS. MUDANÇAS NAS REGRAS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO BEM COMO ALTERAÇÕES DE MERCADO QUE IMPACTEM AS EXIGÊNCIAS DOS CREDORES PARA CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE O RESULTADO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSEQUENTEMENTE O FUNDO.

(II) RISCO DE SINISTRO - OS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SÃO AMPARADOS POR SEGUROS CONTRATADOS PELAS CONSTRUTORAS RESPONSÁVEIS PELA EXECUÇÃO DAS OBRAS. NÃO HÁ GARANTIAS QUE OS SEGUROS ELIMINARÃO TODOS OS RISCOS ASSOCIADOS AO DESENVOLVIMENTO E/OU CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO.

NO CASO DE SINISTRO ENVOLVENDO A INTEGRIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO, OS RECURSOS OBTIDOS EM RAZÃO DE SEGURO PODERÃO SER INSUFICIENTES PARA REPARAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS E PODERÃO IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

(JJ) RISCO DE RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS - NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIA DE IMÓVEIS E NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES, AS SOCIEDADES INVESTIDAS PODERÃO RESPONDER A PROCESSOS ADMINISTRATIVOS OU JUDICIAIS, O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSEQUENTEMENTE DO FUNDO.

(KK) RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS- O FUNDO, COMO PROPRIETÁRIO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ESTÁ SUJEITO A NECESSIDADE DE ALOCAR RECURSOS ADICIONAIS PARA A CONCLUSÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. A ALOCAÇÃO DE RECURSOS ADICIONAIS PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE A RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E CONSEQUENTEMENTE DO FUNDO.

(LL) RISCO DA EXECUÇÃO DOS ACORDOS COM OS PARCEIROS - O FUNDO FIRMARÁ UMA SÉRIE DE ACORDOS COM INCORPORADORES PARCEIROS, QUE DEFINIRÃO AS REGRAS PARA O DESENVOLVIMENTO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIAS QUE O FUNDO CONSEGUIRÁ OBTER SUCESSO QUANDO DA EXECUÇÃO DE TAIS ACORDOS OU QUE OS PARCEIROS IRÃO CUMPRIR AS OBRIGAÇÕES DEFINIDAS EM TAIS ACORDOS. ALÉM DISSO, NÃO HÁ TAMBÉM GARANTIA QUE OS PARCEIROS TERÃO CAPACIDADE FINANCEIRA PARA CUMPRIR AS OBRIGAÇÕES DEFINIDAS EM TAIS ACORDOS.

(MM) RISCOS AMBIENTAIS - HÁ O RISCO QUE OCORRAM PROBLEMAS AMBIENTAIS NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE VENHAM A SER OBJETO DE INVESTIMENTO DIRETO OU INDIRETO PELO FUNDO, COMO EXEMPLO, CONTAMINAÇÃO DE TERRENOS, PODAS INDEVIDAS DE VEGETAÇÃO, VENDAVAIS, INUNDAÇÕES OU OS DECORRENTES DE VAZAMENTO DE ESGOTO SANITÁRIO, ACARRETANDO ASSIM NA PERDA DE

SUBSTÂNCIA ECONÔMICA DE TAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS SITUADOS NAS PROXIMIDADES DAS ÁREAS ATINGIDAS POR ESTES.

(NN) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO - HÁ POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE DESAPROPRIAÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DO(S) ATIVO(S) IMOBILIÁRIO(S) DE PROPRIEDADE DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO, POR DECISÃO UNILATERAL DO PODER PÚBLICO, A FIM DE ATENDER FINALIDADES DE UTILIDADE E INTERESSE PÚBLICO.

(OO) RISCO DE ALAVANCAGEM - AS SOCIEDADES INVESTIDAS, PRINCIPALMENTE NOS DESENVOLVIMENTOS RESIDENCIAIS, PODERÃO TOMAR FINANCIAMENTO PARA, SEM LIMITAÇÃO, FINANCIAR A CONSTRUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. MUDANÇAS NAS CONDIÇÕES DE MERCADO OU PERFORMANCE DE VENDAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS OU DIFICULDADES EM SE REPASSAR OS COMPRADORES DOS IMÓVEIS PODERÃO OBRIGAR O FUNDO A APORTAR RECURSOS NA SOCIEDADE INVESTIDA PARA LIQUIDAR SUAS OBRIGAÇÕES JUNTO AOS CREDORES O QUE PODERÁ IMPACTAR NEGATIVAMENTE O FUNDO.

OUTROS

(PP) 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 ACARRETER PERDAS PARA OS COTISTAS. TAIS RISCOS PODEM ADVIR DA SIMPLES CONSECUÇÃO DO OBJETO DO FUNDO, ASSIM COMO 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. 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.

(QQ) OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR - O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR E GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, MUDANÇA NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS SEUS ATIVOS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA MONETÁRIA, OS QUAIS, CASO MATERIALIZADOS, PODERÃO CAUSAR IMPACTO NEGATIVO SOBRE OS ATIVOS DO FUNDO E O VALOR DE SUAS COTAS.

O objetivo e a política de investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

As aplicações realizadas no FUNDO não têm garantia do ADMINISTRADOR, nem do GESTOR, nem do Custodiante, nem do COORDENADOR LÍDER, nem do COORDENADOR CONTRATADO e nem do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC.