FATORES DE RISCO

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores Qualificados devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora 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 a Gestora 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.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos 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 e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de Perdas Patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pelo Fundo, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Liquidez da Carteira.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de bolsa, sendo que tal registro não é garantia de que o Investidor Qualificado não terá dificuldade na negociação de suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que o prazo de duração do Fundo é indeterminado e não há resgate de Cotas.

Desta forma, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. 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, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial: (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para sua precificação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de a Classe do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa

de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo, o patrimônio líquido da Classe do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, o que poderá influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas, em especial, a existência de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas do Fundo, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis ao Fundo, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Fundo, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso o Fundo aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Tributários Envolvendo os Ativos Imobiliários

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Termos de Aceitação automaticamente cancelados.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para realizar investimentos de acordo com sua Política de Investimentos do Fundo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da 1ª Emissão, a Oferta será cancelada pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, sendo o Fundo liquidado. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários

A Classe do Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso a Classe do Fundo não realize o investimento no prazo de 6 (seis) meses contados da data de encerramento de cada Oferta de Cotas, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe do Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Concentração da carteira

Uma vez que a Classe deverá investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe do Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe do Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, o Fundo conta com limitação quanto a quantidade de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Contudo, tal limite é de 30% (trinta por cento), de forma que poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Especiais de Cotistas (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia da Classe do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do Fundo no seu informe anual (Suplemento K da Resolução CVM 175).

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores Qualificados em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que

a Classe do Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados da Classe do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pela Classe do Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos à Classe do Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe do Fundo também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe do Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora na prestação dos serviços à Classe do Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para aquisição e alienação de Ativos Imobiliários podem afetar negativamente a Classe do Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Execução das Garantias de CRIs

O investimento em certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais Ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. 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 aportem 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 chamados a aportar recursos à Classe do 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 referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe do Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe do Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, a Classe do 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe do Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe do Fundo, pelo Administrador ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do

Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 e do inciso IV do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora e entre o Fundo e os demais prestadores de serviços do Fundo que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe do Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe do Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a aquisição, pela Classe do Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Adicionalmente, pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de títulos e valores mobiliários estruturados pela Gestora ou ainda, por empresas de seu grupo econômico. A aquisição de ativos nessa condição caracteriza um potencial conflito de interesses e contará com autorização prévia outorgada em Assembleia Especial de Cotistas, que poderá ou não contar com mecanismo de procuração de voto outorgada pelos Cotistas com intuito de facilitar a dinâmica da votação, a qual contará com critérios específicos acerca dos Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos no âmbito dos poderes por ela outorgados. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, não obstante exista, na legislação e nas políticas da Gestora, regras que procurem coibir o conflito de interesses, a Gestora pode não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua titularidade, pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe e, consequentemente, as Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

<u>Risco de Pagamento da Taxa de Gestão Compensatória</u>

Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, será devida à Gestora a Taxa de Gestão Compensatória, salvo se a deliberação pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa tiver sido tomada por Cotistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Cotas subscritas. A Taxa de Gestão Compensatória será incorporada à Taxa Máxima de Administração e Gestão e, portanto, debitada como encargo da Classe do Fundo. Desta forma, em caso de insatisfação com a prestação dos serviços prestados pela Gestora que não configure uma hipótese de Justa Causa, na hipótese de sua destituição, a Classe deverá arcar com a Taxa de Gestão Compensatória, o que poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

<u>Informações Contidas neste Prospecto</u>

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e sua Classe que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com seu desempenho passado. 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 publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes

independentes. 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. Não existe, no âmbito da Oferta, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos no pipeline indicativo de Ativos Imobiliários efetivamente acontecerão. Além disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, sua Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo, assim como sua Classe, está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo, sua Classe, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do uso de derivativos

Os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe do Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe do Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos, poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe do Fundo, do Administrador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe do Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe do Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral ou, ainda, a presença de Cotistas que possuam restrição de voto, nos termos da regulamentação em vigor, o que poderá impactar adversamente nas atividades e rentabilidade da Classe do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos na Classe do Fundo expõe o investidor aos riscos a que a Classe do Fundo está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe do Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de potenciais conflitos de interesse em relação ao Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, o Administrador e o Coordenador Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

O Fundo poderá realizar a emissão de Cotas, o que poderá resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos, inclusive mediante o uso de Capital Autorizado, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, em especial quando as novas emissões ocorrerem por deliberação em Assembleia Geral ou Especial de Cotistas, uma vez que o direito de preferência previsto no Regulamento poderá ter suas regras alteradas de acordo com as disposições da respectiva emissão. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição de quaisquer Prestadores de Serviços Essenciais

Durante a vigência do Fundo, os prestadores de serviços essenciais poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe única de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio da Classe do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pela Classe do Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pela Classe do Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários da Classe do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários da Classe do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores Qualificados interessados em investir nas Cotas da 1ª Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Valor de Mercado das Cotas

As Cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas, que pode levar em consideração elementos e decisões que são alheios ao controle do Administrador ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o modus operandi do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe do Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS, a síndrome respiratória aguda grave ou SARS e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados da Classe do Fundo, no Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.