

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo os mencionados nesta seção. Por esta razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto e, em particular, nesta seção. Caso qualquer dos riscos ou incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, o valor da cota poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.

4.1 – Riscos de Mercado e Macroeconômicos

Risco de mercado e fatores macroeconômicos. 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 brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão causar oscilações nos valores dos ativos que compõem a carteira do Fundo e resultar em perda, pelos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Custodiante Qualificado, ou quaisquer de suas partes relacionadas, qualquer multa ou penalidade, de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante do risco aqui descrito.

Efeitos das políticas governamentais. Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais, na medida em que estas, ao se utilizarem de instrumentos como alterações nas taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação e/ou aumento de alíquotas de tributos, etc., acabam impactando a economia doméstica, e conjuntamente o mercado de capitais e o mercado imobiliário. Além disso, num momento em que o inter-relacionamento entre as economias mundiais é muito intenso, e onde a necessidade de capital externo - sobretudo para as nações em desenvolvimento - é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. 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 os resultados do Fundo.

Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira. O Governo Federal tem administrado as políticas monetária, fiscal e tributária, dentre outras medidas, buscando direcionar o curso da economia brasileira. Medidas do Governo Federal para implementar suas políticas macroeconômicas envolvendo dentre outros, controles cambiais, de preços de tarifas administradas, de salário e da taxa de juros básica, podem afetar o desempenho do Fundo.

Efeitos da política econômica do Governo Federal. O Fundo e seus ativos estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. O Governo Federal intervém frequentemente na política monetária, fiscal e cambial, e, conseqüentemente, também na economia do País. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais e limitações no comércio exterior, alterações nas taxas de juros, entre outras. Tais medidas, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do governo podem gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, podendo afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição de cotas.

Impacto da variação do IGP-M no valor do aluguel. A variação desse índice de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel do Empreendimento devido pela CEDAE ao Fundo, atualizado anualmente pelo IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre períodos de 12 meses, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Impacto da variação do INCC no valor do Contrato de Construção. A variação desse índice afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que parte do valor do Contrato de Construção é atualizado pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC, tendo como base o mês de junho/09. Durante o prazo da obra, de 390 dias após seu efetivo início, o valor de R\$ 48.439.883,18, correspondente aos serviços e materiais de construção civil, sofrerá reajuste anual ou sempre que tal variação superar o percentual de 5%. Para fazer frente à eventual reajuste, foi captado adicionalmente nesta oferta pública R\$ 1.200.000,00 (vide item 3.13 – Destinação de Recursos, página 24) que, se não for suficiente gerará uma despesa adicional ao Fundo e, conseqüentemente, impactará na remuneração do cotista.

4.2 – Riscos de Liquidez

Impossibilidade de resgate das cotas do Fundo. As cotas do Fundo não poderão ser resgatadas. No caso para eventual necessidade de liquidez pelo cotista, a alienação das cotas do Fundo dependerá da precificação e condição do mercado secundário.

Fundo fechado e mercado secundário. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas cotas não são resgatadas, salvo em virtude de sua liquidação. Assim, o cotista não terá liquidez em seu investimento no Fundo, exceto (i) por ocasião do pagamento de rendimento mensal, ou (ii) por meio da alienação de suas cotas no mercado secundário. Sujeito à variação do valor e liquidez da cota no mercado secundário, o cotista pode ter dificuldade na venda de suas cotas e também vender por preço menor que de aquisição, causando perda de patrimônio ao investidor. Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das cotas no mercado secundário, preço obtido pelas cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

4.3 – Riscos de Crédito

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

Inadimplência dos emissores dos ativos. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada no Empreendimento deve ser aplicada em quaisquer dos títulos e ativos especificados no item 5.6 - Política de Investimento, página 40. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das cotas.

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

4.4 – Riscos Tributários

Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário. Não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas.

Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas. De acordo a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

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

4.5 – Riscos da Carteira do Fundo

Limitação da receita do Fundo. A principal fonte de receita do Fundo é o recebimento dos valores da Receita Mínima e do aluguel devidos pela CEDAE. No caso de não recebimento desses recursos na data correta ou no caso de inadimplemento, e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial, o Fundo não distribuirá rendimento aos cotistas no período e, o cotista pode ser convocado a realizar novos aportes de recursos para que o Fundo honre seus compromissos, se for o caso.

Risco da concentração do ativo imobiliário. Tendo em vista que os recursos do Fundo serão alocados no Empreendimento, que posteriormente será locado à CEDAE, o Fundo está sujeito ao risco de concentração de recebimento de receitas oriundas da locação do Empreendimento. Caso a CEDAE deixe de cumprir com as suas obrigações, os resultados do Fundo poderão ser afetados negativamente.

Risco de concentração dos ativos financeiros. Nos termos da política de investimentos do Fundo, até 20% da parcela do patrimônio líquido alocada em ativos financeiros poderá ser representada por ativos financeiros de emissão e/ou coobrigação de um mesmo emissor, sujeitando o Fundo a riscos relacionados ao referido emissor e a eventos que o Fundo e o Administrador não controlam.

Rentabilidade do Empreendimento. O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do Empreendimento. Neste caso, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo derivados da locação do imóvel para a CEDAE, pelo prazo de 10 anos. Caso o Contrato de Locação seja rescindido ou mesmo não renovado, a receita que o Empreendimento gerará ao Fundo dependerá das condições de mercado naquele momento.

Inexistência de rendimento predeterminado. O valor unitário das cotas do Fundo será atualizado diariamente de acordo com os critérios definidos no Regulamento. Tal atualização não representa nem deverá ser considerada, sob qualquer hipótese ou circunstância, como uma promessa ou obrigação, legal ou contratual, da Administradora.

Risco proveniente do uso de derivativos. O Fundo pode realizar operações com derivativos, com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A realização de operações pelo Fundo no mercado de derivativos pode ocasionar variações no patrimônio líquido que levem a perdas patrimoniais do Fundo e consequentemente aos seus condôminos.

4.6 – Riscos Associados ao Empreendimento

Desvalorização do imóvel. Como os recursos do Fundo serão aplicados em um único imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel que integrará o patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Atraso na entrega do Empreendimento no prazo previsto. Nos termos e condições do Contrato de Locação, a CEDAE assegurará ao Fundo a receita líquida mensal de 1% durante o prazo de 420 dias após o efetivo início das obras do Empreendimento. Caso o Empreendimento não seja concluído durante este período, o cotista terá seu rendimento prejudicado em virtude da diminuição da receita auferida pelo Fundo, visto que o pagamento de aluguel terá início a partir da Data da Entrega do Empreendimento.

Não recebimento da receita de locação por atraso na obra. A partir da Data da Entrega do Empreendimento, a receita proveniente do aluguel pela CEDAE será a principal fonte de receita do Fundo. Não obstante, deve ser considerada a possibilidade da obra não ser concluída no prazo previsto, o que poderia trazer reflexos negativos na rentabilidade do Fundo.

Vantajosidade do valor de locação/m² que será pago pela CEDAE. Conforme mencionado no Parecer da Procuradoria do Estado, Anexo XII (página 329), o valor de locação/m² do Empreendimento, considerando a área privativa de locação (neste caso aproximadamente 15.000 m²), é de R\$ 54,80/m². Observa-se que o valor correto é R\$ 57,80/m², pois a divisão do valor do aluguel (R\$ 867.000,00) por 15.000 m² é R\$ 57,80/m². Considerando que o valor locatício está diretamente ligado ao nível da edificação (B, A, AAA), o valor de mercado locatício nas áreas do entorno da localização do Empreendimento e no Centro da cidade do Rio de Janeiro, considerando a área privativa de locação é:

Na Cidade Nova:

- Petrobrás Cidade Nova – R\$ 75,00/m²
- Sulamérica Torres Norte e Sul – R\$ 65,00/m²
- Infoglobo (a ser implantado) – R\$ 66,00/m²
- Teleporto (andares esparsos) – R\$ 55,00/m²

No Centro:

- Torre Almirante – R\$ 82,00/m²
- Ventura – R\$ 99,00/m².

Vale ressaltar que em nenhum dos valores acima está incluído o item PERTENCES, relativo aos mobiliários, equipamentos, carpete, divisória, etc., e que o Empreendimento terá padrão A.

Não conclusão do Empreendimento. A implementação e conclusão do Empreendimento dependem exclusivamente da capacidade operacional e financeira do Consórcio Confidere-Racional. Não está previsto a existência de seguro de conclusão de obra para o Empreendimento. No caso de não conclusão da obra por qualquer motivo, existe a possibilidade dos cotistas terem que arcar com custos adicionais em virtude de contratação de empresa especializada para sua conclusão, se assim for decidido. Nos termos e condições do Contrato de Locação, a CEDAE assegurará ao Fundo a receita líquida mensal de 1% durante o prazo de 420 dias após o efetivo início das obras do Empreendimento. Caso o Empreendimento não seja concluído durante este período, o cotista terá seu rendimento prejudicado em virtude da diminuição da receita auferida pelo Fundo, visto que o pagamento de aluguel terá início a partir da Data da Entrega do Empreendimento.

Inventário do item PERTENCES. O valor correspondente a R\$ 10.843.000,00, que faz parte do valor global do Contrato de Construção, será utilizado pelo Consórcio Construtor para a aquisição de produtos/equipamentos descritos no Anexo V daquele contrato. Tais pertences fazem parte do Empreendimento e são ativos do Fundo. O controle e o inventário desses pertences serão realizados pela CEDAE, locatária do imóvel. Qualquer erro na execução do inventário dos pertences poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, afetando o valor patrimonial da cota.

Não outorga da escritura do terreno. Conforme previsto na promessa de integralização de cotas com o terreno de propriedade da CEDAE, na data da integralização das cotas, a transferência do terreno ao Fundo deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis competente. Realizada a outorga da escritura de transferência de titularidade do terreno, o Fundo passará a deter a propriedade terreno. Se, por qualquer motivo, houver algum empecilho à outorga da escritura, tais como a impossibilidade de emissão de certidão negativa de tributos ou mesmo sua negativa infundada de outorga de escritura, o Fundo deverá promover processo de adjudicação compulsória do imóvel através do qual requererá em juízo a transmissão de sua propriedade ao Fundo.

Aspectos tecnológicos e regulatórios. O Empreendimento que será construído pelo Fundo pode se tornar obsoleto tecnologicamente, com o decorrer do tempo, pois o avanço das técnicas construtivas é constante. O imóvel também poderá ter sua destinação e uso afetados por eventuais mudanças nas normas regulatórias de uso e ocupação do solo.

Vacância. Caso o contrato de locação com a CEDAE não seja renovado ao final do período de 10 anos a partir do início do prazo de locação, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação do imóvel. Logo, não há garantia de locação, sendo que, em caso de vacância, as despesas condominiais, tributos e de manutenção deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo, podendo, inclusive, gerar ao cotista obrigação de aportar recursos adicionais para cobrir as despesas do Fundo.

Desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Empreendimento por decisão unilateral do Poder Público a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, o recurso obtido pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como a indenização a ser paga pela seguradora poderá ser insuficiente para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais da apólice.

4.7 – Principais Riscos Associados à CEDAE

Exposição do Fundo ao risco de crédito da CEDAE. Os cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pela CEDAE a título de locação do Empreendimento, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que o Empreendimento estiver locado à CEDAE, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito da CEDAE.

Controle da CEDAE pelo Estado do Rio de Janeiro. O Estado do Rio de Janeiro tem poderes para determinar as políticas operacionais e estratégias, controlar a eleição da maior parte dos membros do conselho de administração e nomear a diretoria da CEDAE. O Governo do Estado do Rio de Janeiro detém o controle acionário da CEDAE, conservando sempre, pelo menos, 51% das ações do capital social com direito a voto, podendo transferir a terceiros, a título oneroso, o excedente. Em julho de 2009 o Estado era titular de 99,99% das ações ordinárias emitidas pela CEDAE. O Estado, por meio do controle que exerce sobre o Conselho de Administração da CEDAE, poderá utilizar no futuro, sua condição de acionista controlador para determinar que a CEDAE se dedique a certas atividades e efetue certos dispêndios destinados, principalmente, a promover seus objetivos políticos, econômicos ou sociais e não necessariamente para aprimorar os negócios e resultados operacionais. Mudanças no governo brasileiro ou na política governamental podem acarretar mudanças na Diretoria da CEDAE, o que podem, por sua vez, causar efeito material adverso sobre a estratégia de negócios, resultado operacional, condição financeira ou perspectivas da CEDAE.

A CEDAE pode não conseguir renovar seus contratos de concessão vigentes ou vencidos com os demais municípios, ou não renová-los nos mesmos termos e condições atuais. A CEDAE possui contratos de concessão vencidos e vincendos relativos aos municípios nos quais presta serviços. Caso alguns municípios continuem a contratar a prestação de serviço de abastecimento de água e esgoto a CEDAE não pode garantir ao investidor que obterá nos novos contratos as mesmas condições sob as quais atualmente presta serviços nesses municípios. Na hipótese de certos municípios não contratarem, ou contratarem em condições de remuneração diferentes das atuais, os seus serviços de abastecimento de água e esgoto, a CEDAE poderá ser adversamente afetada.

Alterações em políticas fiscais brasileiras poderão causar um efeito adverso relevante na CEDAE. O Governo brasileiro poderá implementar, no futuro, mudanças em suas políticas fiscais que poderão afetar os resultados da CEDAE. Essas mudanças incluem alterações nas alíquotas de tributos e, ocasionalmente, o recolhimento de contribuições temporárias relacionadas a propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento de tributos e, nesse caso, a CEDAE poderá não conseguir repassar integralmente esse aumento aos seus consumidores, de modo que seus resultados e condições financeiras poderão ser negativamente afetados.

Fatores Macroeconômicos. Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente no Empreendimento que será locado à CEDAE, dependerá da solvência desta para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência da CEDAE pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação, baixos índices de crescimento econômico, perda do poder aquisitivo, etc. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos os resultados da CEDAE poderão ser afetados e, caso ocorra inadimplência do aluguel, afetar negativamente os resultados do Fundo.

4.8 – Outros Riscos

Múltiplas funções da Caixa Econômica Federal. A Caixa Econômica Federal exerce a função de administradora do Fundo, coordenadora desta oferta pública de cotas e também elaborou o estudo de viabilidade do Fundo. Mesmo sendo vice-presidências distintas, no qual os processos de administração e coordenação são segregados, as atividades são exercidas pela instituição Caixa Econômica Federal, o que pode gerar conflito de interesse. Em relação ao estudo de viabilidade do Fundo, que, mesmo sendo elaborado com imparcialidade por uma gerência da Administradora, pode ser gerado conflito de interesse. Em todos os casos, o investidor deve considerar e analisar o exercício de tais funções pela Caixa Econômica Federal antes de investir seus recursos no Fundo.

Opção de compra do imóvel pela CEDAE. Conforme cláusula contida no “Instrumento particular de promessa de integralização de cotas de fundo de investimento imobiliário e com bem imóvel em caráter fiduciário e outras avenças” e no “Contrato de Locação”, fica reservado à CEDAE o direito de exercer opção de compra do imóvel no 120º mês contado da data de início do prazo de locação. O exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, conforme previsto no Regulamento, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo.

Correção do valor do contrato de construção. Do valor total do Contrato de Construção, o correspondente a R\$ 48.439.883,18 será atualizado pelo INCC, tendo como base o mês de junho/09. Durante o prazo da obra, de 390 dias após seu efetivo início, este valor sofrerá reajuste anual ou sempre que tal variação superar o percentual de 5%. Para fazer frente à eventual reajuste, foi captado adicionalmente nesta oferta pública R\$ 1.200.000,00 (vide item 3.13 – Destinação de Recursos, página 24) que, se não for suficiente, gerará uma despesa adicional ao Fundo e, consequentemente, impactará na remuneração do cotista.

Não subscrição das cotas do Fundo. Se, no prazo de 6 meses após a publicação do anúncio de início de distribuição de cotas não ocorrer a subscrição da totalidade das cotas emitidas, o Fundo não entrará em funcionamento e os Boletins de Subscrição e os Termos de Adesão até então firmados serão cancelados pela Administradora. Mesmo sem ter ocorrido o débito na conta investimento/corrente do investidor, sua expectativa de retorno ou sua intenção de investir no Fundo não serão realizadas.

Projeção da receita proveniente da locação do imóvel. As projeções de receitas para os primeiros 11 anos das atividades do Fundo constantes no estudo de viabilidade foram feitas com base no valor atual de aluguel constante no Contrato de Locação celebrado entre Fundo e a CEDAE. Existe a possibilidade das receitas não se realizarem no caso de inadimplemento da CEDAE em relação (i) ao efetivo cumprimento das obrigações da CEDAE nos termos do Contrato de Locação, em especial ao pagamento da Receita Mínima e da locação, e (ii) à obrigação referente ao pagamento do aluguel pelo período de 10 anos, considerando a natureza da operação a qual está vinculado o Contrato de Locação. O não pagamento da Receita Mínima ou do aluguel implica em não recebimento de receita por parte do Fundo, uma vez que a Receita Mínima e o aluguel são as principais fontes de receita do Fundo, cada qual em seu momento. Na hipótese de inadimplemento não será distribuído rendimento aos cotistas e o cotista pode ser convocado a realizar novos aportes de recursos para que o Fundo honre seus compromissos, principalmente no tocante aos pagamentos dos encargos, taxas e impostos do Empreendimento.

Não recomposição da garantia mínima pela CEDAE. O Contrato de Locação celebrado pela CEDAE é garantido por mecanismo de cessão fiduciária de cotas de fundo de investimento, bem como valores depositados em conta corrente específica da CEDAE. Tal mecanismo é operacionalizado por outorga de procuração à Administradora por meio da qual a CEDAE confere poderes à Administradora para, em caso de ocorrência de inadimplemento de obrigação contratual, a qualquer momento, praticar todos os atos necessários para exercer seus direitos

decorrentes da cessão fiduciária; (b) solicitar o resgate de cotas do fundo de investimento, independentemente de ordem ou preferência, no todo ou em parte; (c) transferir os créditos e valores depositados nas contas da CEDAE (no todo ou em parte) para a conta corrente do Fundo; e (d) praticar todos os atos necessários (inclusive perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para possibilitar o recebimento dos valores depositados na conta da CEDAE. O valor da garantia mínima corresponde a R\$ 20.800.000,00 em cotas do fundo de investimento, que deverá ser recomposta no caso de utilização. Caso a CEDAE não recomponha o valor correspondente à garantia mínima e seja necessário utilizá-la, a receita do Fundo será afetado, prejudicando a rentabilidade do cotista.

Contrato de Locação. Apesar de existirem disposições no Contrato de Locação que objetivam restringir a rescisão unilateral do referido contrato antes do prazo para seu término (10 anos), é possível que ocorra, a qualquer tempo, a rescisão do mesmo. Caso o Contrato de Locação venham a ser judicialmente contestados, pode ocorrer que a decisão final seja tomada em favor do locatário, isentando-o de pagar multa contratual, se estipulada, ou de dar o aviso prévio para a desocupação antecipada. O Contrato de Locação poderá ser objeto de ação revisional promovida pelo locatário, visando à redução do valor do aluguel mensal, o que poderá acarretar a redução judicial do valor do aluguel.

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

Alteração do Regulamento. O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Inexistência de rendimento predeterminado. As cotas serão valorizadas todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos cotistas. Portanto, os cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

Possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor das cotas subscritas. O Fundo é um condomínio sem personalidade jurídica, e, portanto os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais ao Fundo, para fazer frente a despesas que excedam o patrimônio líquido do Fundo, relacionadas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do Fundo e/ou a cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos do Fundo, bem como ao pagamento de eventual verba de sucumbência, e obrigações no mercado financeiro, como, por exemplo, perdas decorrentes de operações com derivativos. A recuperação em cobrança, integral ou parcialmente, pode ser demorada ou até mesmo não ocorrer, mesmo que em caso de decisão judicial favorável.

Propriedade das cotas e não do Empreendimento. Apesar da carteira do Fundo ser constituída, predominantemente pelo Empreendimento, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre o Empreendimento. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Ausência de garantia. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante Qualificado, da Locatária, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Manutenção de documentos comprobatórios pela CEDAE. A CEDAE é responsável pela guarda dos originais dos pagamentos de todos os os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e esgoto, gás e energia elétrica, IPTU, preços públicos, bem como por quaisquer encargos cobrados a qualquer título pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço, inclusive aquelas específicas para exercício de suas atividades, efetivamente gerados a partir da Data de Entrega, pagos diretamente pela CEDAE a quem de direito, mesmo que eventualmente lançados em nome do Fundo ou de terceiros. A guarda desses documentos pela CEDAE pode representar uma limitação em uma eventual necessidade do Fundo.

Liquidação antecipada do Fundo. O Fundo poderá ser liquidado antecipadamente por (i) deliberação da Assembleia, nos termos do artigo 51 do Regulamento, ou (ii) exercício da opção de compra do imóvel pela CEDAE prevista no item 5.11 – Opção de Compra (página 44) abaixo. A liquidação antecipada pode trazer prejuízos para o Fundo e seus cotistas, decorrentes, por exemplo, de desvalorização de seus ativos relacionada à conjuntura econômica desfavorável. Ademais, por ocasião da eventual liquidação antecipada do Fundo, é possível que não haja aplicações disponíveis no mercado, para os cotistas, com mesmas características de prazo, risco e rentabilidade.

Quorum de aprovação de 50%. As deliberações relativas às matérias previstas no subitem “Deliberação” do item 5.12 – Assembleia Geral de Cotistas (página 45), sejam elas (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo; (iv) destituição ou substituição da Administradora; (v) dissolução e liquidação do Fundo; (vi) os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08; e (vii) emissões de novas cotas do Fundo e fixação do preço de emissão, dependerão de aprovação em Assembleia Geral mediante *quorum* qualificado de, no mínimo, metade das cotas emitidas.

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

Conflito de interesse. A CEDAE, na condição de cotista e locatária do Empreendimento, poderá influir nas deliberações da assembleia e, conseqüentemente, nas condições do contrato de locação.