

Parágrafo Primeiro - Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

Parágrafo Segundo - A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

Artigo 23 - Tendo em vista a natureza dos ativos elencados nesta Política de Investimentos, os Cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco:

- I. Risco de concentração: A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em poucos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa emitidos por poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas;
- II. Risco de liquidez das Cotas da Classe fechada e mercado secundário: A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo as Cotas admitidas à negociação no mercado de bolsa, observado que, conforme previsto neste Regulamento, as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao Lock-up para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar;
- III. Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário: Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada da respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota

depois de divulgado o anúncio de encerramento e de obtida a autorização da B3, mediante divulgação do formulário de liberação de negociação, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas entre Investidores Qualificados na B3, observado que as Cotas objeto da primeira emissão de Cotas da Classe do Fundo estarão sujeitas ao Lock-up para Negociação, período no qual referidas Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento ou ainda as consequências da não colocação da totalidade das Cotas, o que ensejará a devolução dos valores já colocados;

- IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: A carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que estão sujeitos a variação de preço conforme mercado e, poderão, a depender do prazo entre o investimento e o desinvestimento sofrer variações negativas o que impactará a rentabilidade dos investimentos realizados pela Classe. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira da Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento da Classe, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas da Classe e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Ativos Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo;
- V. Risco relacionado à possibilidade de a Classe onerar os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe: Em caso de inadimplência das obrigações assumidas pela Classe, os Imóveis dados em garantia podem ser executados, podendo resultar na perda dos respectivos Imóveis, impactando negativamente o Patrimônio Líquido e as Cotas. Além disso, os Imóveis dados em garantia podem ter sua liquidez reduzida, dificultando sua alienação e,



consequentemente, a gestão eficiente da carteira da Classe. A constituição de ônus reais sobre os Imóveis integrantes da carteira da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe também pode afetar a avaliação dos Imóveis, ocasionando depreciação e afetando os retornos esperados. Há ainda riscos jurídicos e regulatórios, incluindo eventuais disputas judiciais, que podem gerar custos adicionais à Classe;

- VI. Risco de mercado, fatores macroeconômicos e política governamental: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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 da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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 da Classe;
- VII. Risco de liquidez da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente a Classe poderá adquirir um número limitado de Ativos Imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a referidos ativos, como, por exemplo, a demanda existente pela aquisição dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os Imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre alienados;
- VIII. Risco de rentabilidade das cotas de outros FII: O investimento em cotas de outros FII é considerando um investimento de rentabilidade variável,



o que significa que a rentabilidade a ser paga à Classe, na qualidade de cotista de outro FII, dependerá, preponderantemente, do resultado obtido pelo FII investido. A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de outros FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora, a Gestora e/ou demais prestadores de serviços do Fundo não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo;

- IX. Risco de marcação a mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, 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, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário;
- X. Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários: A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos provenientes dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos



empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos Cotistas;

- XI. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos Imóveis: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis poderá impactar a capacidade da Classe em receber rendimentos/proventos decorrentes dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas;
- XII. Risco de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira da Classe: Bens imóveis estão sujeitos às condições sobre as quais os Prestadores de Serviços Essenciais não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos Cotistas. O valor dos Imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos Imóveis;
- XIII. Ausência de propriedade direta dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas;
- XIV. Risco relativos a novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pela Classe dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo e da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída;
- XV. Risco imobiliário: A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. Eventual



desvalorização dos Imóveis pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica;

- XVI. Risco dos Ativos Imobiliários: A Classe 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, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. Referida situação pode ocorrer, inclusive, na não localização de cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas;
- XVII. Risco do Fundo genérico: A Classe não possui um Ativo Imobiliário específico a ser adquiridos, sendo, portanto, genérica. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe;
- XVIII. Risco de ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para a distribuição de rendimentos, por meio, por exemplo, do pagamento da amortização e do resgate das Cotas, decorrerão exclusivamente dos resultados e do



patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto;

- XIX. Risco de crédito: Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores decorrentes de rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Renda Fixa. Os Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa que comporão a carteira da Classe poderão estar sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços não serão responsáveis pelo pagamento dos valores devidos pelos Ativos Imobiliários, pelos Ativos Renda Fixa ou pela solvência dos adquirentes, emissores e/ou terceiros. Caso, por qualquer motivo, os emissores, os devedores, os garantidores e os eventuais coobrigados não efetuem o pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa, será necessária a adoção de medidas extrajudiciais e judiciais para a recuperação dos rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa. Não há garantia de que tais medidas serão bem-sucedidas, podendo haver perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;
- XX. Risco regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, arcabouço legal e regulatório referente à geração distribuída, e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Renda Fixa, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos das Cotas. Ademais, a aplicação de leis



existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas;

- XXI. Risco de aumentos dos custos de construção: A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção e reforma, desde que tais recursos se destinem exclusivamente a empreendimentos imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Assim, a Classe poderá, contratualmente, assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos rendimentos/proventos decorrentes destes empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe;
- XXII. Risco da empreendedora, construtora ou incorporadora: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe;
- XXIII. Risco relacionado à possibilidade de a Classe do Fundo adquirir ativos onerados: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e referidos proprietários não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens



imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

- XXIV. Risco de concentração em cotas de outros FII: Não há um percentual máximo de recursos da Classe que poderá ser alocado em cotas de outros FII, inclusive de FII administrados ou geridos, conforme o caso, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em cotas de outros FII, bem como nos demais Ativos Imobiliários, na forma permitida no Regulamento, representa risco de liquidez das Cotas. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas;
- XXV. Risco de custos adicionais relacionados às cotas de outros FII: A Classe, na qualidade de cotistas de outros FII, poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Caso o FII investido não tenha reservas suficientes para a defesa dos seus interesses, bem como apresente um regime de responsabilidade ilimitado, é possível que a Classe, na qualidade de cotista do FII, venha a ser chamada a realizar um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas;
- XXVI. Risco de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar



negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

XXVII. Risco de Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos;

XXVIII. Risco de troca de informações: Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe;

XXIX. Risco relativo aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos demais prestadores de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos demais prestadores de serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços;

XXX. Risco decorrente da importância da Gestora: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas;

XXXI. Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais: Conforme previsto neste Regulamento, os Prestadores de Serviços



Essenciais podem ser substituídos, devendo observar os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e/ou na Resolução CVM 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas;

XXXII. Risco de liquidação da Classe e do Fundo: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e do resgate das Cotas ficaria condicionado (a) ao vencimento e/ou ao resgate dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe, (b) à venda dos Ativos Imobiliários a terceiros, podendo o preço de venda causar perdas patrimoniais para a Classe e os Cotistas, ou (c) ao resgate das Cotas mediante a dação em pagamento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Renda Fixa integrantes da carteira da Classe;

XXXIII. Risco inerente à Classe única de Cotas: O Fundo possui Classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas, resguardo o direito de preferência na emissão de novas Cotas dentro do Capital Autorizado, bem como nas emissões realizadas na hipótese de extrapolação do Capital Autorizado, conforme previsto neste Regulamento. O patrimônio do Fundo não conta com subordinação ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas;

XXXIV. Risco tributário: A Lei 8.668/93 estabelece que os FII 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 Ligadas a ele, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a Lei 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos na alienação são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável



realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033/04 ficam isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas, (ii) que possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, e (iv) não será concedido ao Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, tendo em vista que as Cotas estarão sujeitas ao *Lock-up* para Negociação, período no qual as Cotas não poderão ser negociadas em mercado secundário, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, conseqüentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benefício a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e na declaração de ajuste anual. Independentemente de quaisquer medidas que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem ou possam adotar, as regras tributárias aplicáveis aos FII podem vir a ser modificadas a qualquer momento, no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo/Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido na Lei 9.779/99 e na Lei 8.668/93; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções



vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente;

XXXV. Risco de alteração da legislação/regulamentação aplicável ao Fundo e aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas;

XXXVI. Risco de governança: Em regra, as matérias que são objeto de assembleia geral e especial de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas pela maioria de votos dos Cotistas presentes. No entanto, tendo em vista o disposto no Artigo 33 - Parágrafo Primeiro - as matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XIII do Artigo 27 - do Anexo I ao Regulamento dependem de um quórum de votação qualificado. Logo, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, podendo prejudicar as atividades da Classe e a rentabilidade das Cotas. Além disso, conforme previsto no Artigo 36 - do Anexo I ao Regulamento e na regulamentação vigente, há restrições para o exercício do direito de voto nas assembleias gerais e especiais de Cotistas;



XXXVII. Risco de investidores minoritários: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 em assembleia geral de Cotistas e assembleia especial de Cotistas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, sendo os Cotistas minoritários obrigados a acatar referidas deliberações, ainda que manifestem votos contrários;

XXXVIII. Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Renda Fixa objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas;

XXXIX. Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais, 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 e imobiliária, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, além de haver o risco de existirem eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, extrajudiciais, arbitrais e/ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, o que poderá resultar em perdas para a Classe e seus Cotistas;

XL. Risco de potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir Conflito de Interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo, à Classe e à sua carteira. A aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Renda Fixa sob situações de Conflito de Interesse caracteriza uma hipótese de Conflito de



Interesses e depende de prévia e expressa aprovação em assembleia de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial Conflito de Interesses que sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas;

- XLII. Risco de vacância: A Classe, direta ou indiretamente, está sujeita ao risco de vacância. Isso porque existe o risco de desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe, o que pode gerar impacto significativo nos rendimentos/proventos dos Ativos Imobiliários e na rentabilidade da Classe, impactando adversamente os resultados do investimento feito pelos Cotistas;
- XLIII. Risco de pré-pagamento: Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites 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 uma rentabilidade atrativa, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato;
- XLIV. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis não segurados, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe;
- XLV. Risco de não contratação de seguro: Caso algum locatário e/ou arrendatário dos Imóveis que servirem de lastro para os Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, em



caso de sinistro, não será recebida a indenização e a rentabilidade esperada de referido Ativo Imobiliário será comprometida, podendo a Classe não receber a remuneração pretendida, bem como ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional;

XLV. Risco de desapropriação total ou parcial: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. Ocorrendo a desapropriação, total ou parcial, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

XLVI. Risco de regularidade dos Imóveis: A Classe poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilização destes para obtenção de rendimentos/proventos, bem como a aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos à Classe e aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os



resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe, bem como do valor de negociação das Cotas;

XLVII. Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do Imóvel a ser adquirido pela Classe do FII: Podem existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis a serem adquiridos pela Classe, incluindo discussões acerca dos limites territoriais dos Imóveis, devido à falta de georreferenciamento em algumas das matrículas. O processo de análise (*due diligence*) a ser realizado pela Classe nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos alienantes dos Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos tais como ônus ou gravames reais que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietária dos Imóveis ou de direitos relativos aos Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pela Classe; (iii) acarretar em discussões judiciais cujo objeto seja utilizar algum(ns) dos Imóveis para o pagamento de eventuais débitos, cujo montante seja de valor elevado (i.e. próximo ao valor do Imóvel) de natureza *propter rem* ou de natureza pessoal dos antigos proprietários; ou (iv) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas;

XLVIII. Riscos relativos à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada;

XLIX. Risco de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis que a Classe detenha ou que representem lastro ou garantia dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe. O que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, consequentemente, os Cotistas. Não se pode



garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe e a rentabilidade esperada pelo Cotista;

- L. Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e, por consequência, a Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas;
- LI. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Renda Fixa. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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 e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas e de seus rendimentos;



- LII. Risco ambiental: Os Imóveis, os Ativos Imobiliários e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face da Classe, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, consequentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, a Classe poderá sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio da Classe (e, por consequência, o Fundo), a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são



consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe e, por consequência, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas;

- LIII. Risco do potencial uso de derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade;
- LIV. Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão contar com garantias reais ou fidejussórias, prestadas pelos respectivos devedores ou por terceiros. Havendo o inadimplemento dos Ativos Imobiliários, os devedores e os eventuais terceiros garantidores serão executados extrajudicial ou judicialmente. É possível, entre outros, que (a) o objeto da garantia não seja encontrado ou tenha perecido; (b) a Classe não consiga alienar os bens e direitos decorrentes da excussão da garantia, tal alienação demore para ocorrer ou o valor obtido com a execução da garantia seja insuficiente para o pagamento dos Ativos Imobiliários inadimplidos; ou (c) a excussão da garantia seja morosa ou a Classe não consiga executá-la. Em qualquer caso, os resultados e o patrimônio da Classe poderão ser afetados negativamente. Ademais, a



Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que não contem com qualquer garantia, real ou fidejussória;

- LV. Risco relativo ao pagamento condicionado e descontinuidade: As fontes de recursos das companhias securitizadoras para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos créditos imobiliários que servem de lastro aos respectivos CRI e/ou da liquidação de eventuais garantias. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial de tais créditos imobiliários e garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a companhia securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos à Classe. Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte da Classe à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- LVI. Risco estrutural: As emissões de CRI costumam ter o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- LVII. Risco de crédito dos CRI: As companhias securitizadoras estão expostas ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que compõem os respectivos patrimônios separados vinculados aos CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência do respectivo patrimônio separado. Os respectivos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI e eventuais aplicações financeiras permitidas constituem o patrimônio separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos créditos imobiliários que servem de lastro aos CRI ou das aplicações financeiras permitidas, conforme o caso, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. O patrimônio separado vinculado aos CRI costuma ter como única fonte de recursos necessários aos pagamentos dos titulares de CRI os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI e as eventuais aplicações financeiras



permitidas. Qualquer atraso ou falta de recebimento destes poderá afetar negativamente a capacidade do respectivo patrimônio separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, o que poderá impactar, negativamente, a rentabilidade esperada da Classe, na qualidade de titular de CRI, ou impossibilitar a amortização dos valores investidos nos CRI;

- LVIII. Risco relacionado à insuficiência/inexistência das garantias dos CRI e das cotas de outros FII: Não é possível garantir que todos os CRI subscritos ou adquiridos pela Classe ou os créditos imobiliários que compõem seu lastro terão garantias a eles associadas, tampouco que tais garantias, caso existam, serão suficientes à satisfação dos direitos da Classe na qualidade de titular de CRI. Adicionalmente, os investimentos realizados pela Classe em cotas de outros FII não contam com garantia dos prestadores de serviços dos respectivos FII investidos, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC;
- LIX. Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários: Tendo em vista que os recursos da Classe serão aplicados em Ativos Imobiliários originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar na Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados cada Imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste 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 que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio da Classe. Adicionalmente, eventuais irregularidades com cada Imóvel (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se, contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para a Classe;
- LX. Risco relacionado ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os CRI, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação que costuma ser mais complexa que outras emissões de valores mobiliários. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Cotistas, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao



analisar emissões de CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Cotistas;

- LXI. Risco relacionado à necessidade de realização de aportes na conta dos respectivos patrimônios separados: Considerando que a responsabilidade das companhias securitizadoras se limita aos respectivos patrimônios separados, caso determinado patrimônio separado seja insuficiente para arcar com qualquer de suas obrigações ou qualquer outra ligada à respectiva emissão de CRI, tais despesas serão suportadas pelos titulares de CRI, dentre eles, a Classe, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no respectivo patrimônio separado, nos termos dos respectivos termos de securitização. Caso tais aportes sejam realizados, a rentabilidade esperada dos CRI poderá ser afetada de maneira negativa;
- LXII. Risco de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei 6.404/76, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo; e
- LXIII. Outros riscos: A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e aos Cotistas.

