

FATORES DE RISCO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA

Antes de tomar uma decisão de investimento no **FUNDO**, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Formulário de Informações Complementares e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

- I. *RISCOS DE MERCADO - RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO* - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, nacionais e internacionais, e dos critérios para precificação de ativos, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do **FUNDO**, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o Administrador pode ser obrigado a alienar tais Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.
- II. *RISCO SISTÊMICO* - O preço dos Ativos sofre variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo implicar em desaquecimento de determinados setores da economia e, eventualmente, perdas aos Cotistas.
- III. *RISCOS DE NÃO REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO* - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo **FUNDO** estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo **FUNDO**, considerando os custos do **FUNDO**, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.
- IV. *RISCO TRIBUTÁRIO* - Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do **FUNDO** não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda

fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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. De acordo com a Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO**, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o **FUNDO** terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes, existe o risco de eventual reforma tributária ou alterações na legislação aplicável. 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 nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (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.

- V. *RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO* - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças imediatas, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.
- VI. *RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO* - Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados Ativos-Alvo do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do **FUNDO**. Na hipótese de o patrimônio líquido ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO**. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO**. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.
- VII. *RISCO DE NÃO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS AOS COTISTAS* - Em determinados períodos é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo: (i) o fato de os Ativos-Alvo estarem em fase de construção ou desocupados, ou ainda, serem

desapropriados; (ii) carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

- VIII. *RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS* - Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do **FUNDO**, o **FUNDO** poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.
- IX. *RISCO DE CRÉDITO DOS ATIVOS-ALVO E DE OUTROS ATIVOS* - Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **FUNDO** dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos. Assim, por todo tempo em que os referidos Ativos-Alvo estiverem locados ou arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos-Alvo e/ou Outros Ativos, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- X. *RISCO DE VACÂNCIA* - O **FUNDO** poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos-Alvo nos quais o **FUNDO** vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos-Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos-Alvo (os quais sempre que comercialmente possível serão atribuídos aos locatários ou arrendatários de tais ativos) poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO**.
- XI. *RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO* - O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende do resultado dos Ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**. A desvalorização, vacância ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo

FUNDO, entre outros fatores associados aos Ativos do **FUNDO**, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

- XII. *RISCO DE OS VALORES DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO* - Os Ativos-Alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do **FUNDO** sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Ativos constantes no relatório da **ADMINISTRADORA** e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** estarão condizentes com o seu valor de mercado.
- XIII. *RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES EM CASO DE LOCAÇÃO* - O **FUNDO** investirá em imóveis que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do **FUNDO** são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do **FUNDO**; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos Contratos, inclusive por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no respectivo Contrato, comprometendo as receitas do **FUNDO**. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos-Alvo, comprometerá as receitas do **FUNDO** e podem resultar em prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.
- XIV. *RISCO DE NECESSIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO* - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, como, por exemplo, aluguéis mensais, e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do **FUNDO**, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o **FUNDO** somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os Cotistas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao **FUNDO**, para assegurar a adoção e manutenção das

medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela **ADMINISTRADORA** antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do **FUNDO**.

- XV. *RISCO OPERACIONAL* - Os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA** e pelo **GESTOR**, respectivamente, portanto os resultados do **FUNDO** 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.
- XVI. *RISCO REGULATÓRIOS* - 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. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos-Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao **FUNDO**. 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**.
- XVII. *RISCO JURÍDICO* - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

- XVIII. *RISCO RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS* - Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO**, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e Outros Ativos do **FUNDO** não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.
- XIX. *RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO OU AUMENTO DOS CUSTOS DAS OBRAS DOS ATIVOS-ALVO* - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá adiantar, com os recursos do **FUNDO**, quantias para os Ativos-Alvo que estejam em fase de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno ou execução da obra e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro. Ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos-Alvo, ou ainda, o aumento dos custos de construção de tais imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos ou valores estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e, conseqüente, a rentabilidade do **FUNDO**. Ainda, o construtor dos Ativos-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos ativos. Ademais, o **FUNDO** e os Cotistas, conforme o caso, poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nas obras dos Ativos-Alvo para que os mesmos sejam concluídos. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao **FUNDO** e, conseqüentemente, aos Cotistas.
- XX. *RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PRÓXIMOS AOS ATIVOS-ALVO* - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários que tenham por função a armazenagem de produtos agropecuários em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar, arrendar, locar ou de renovar a locação de Ativos-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XXI. *RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS* - O **FUNDO**, como proprietário dos Ativos está sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos-Alvo e dos condomínios em

que se situam. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**.

XXII. *RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO* - Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Ativos-Alvo não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e o imóvel vier a sofrer um sinistro, o **FUNDO** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do **FUNDO**, bem como seu desempenho operacional.

XXIII. *RISCO DE SINISTRO* - No caso de sinistro envolvendo os Ativos-Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Além disso, nessa situação, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do Ativo-Alvo. 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 do **FUNDO**. Ainda, o **FUNDO** poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

XXIV. *RISCOS AMBIENTAIS* - Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, corte indevido de vegetação, contaminação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos-Alvo, bem como daqueles situados nas proximidades de áreas atingidas por estas situações, e, possivelmente, em prejuízos ao **FUNDO** e seus Cotistas. Além disso, os Ativos-Alvo que poderão ser adquiridos pelo **FUNDO** estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo que pode acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao **FUNDO**; ou (iii) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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 locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, 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 locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos-Alvo, incluindo o **FUNDO**, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis ou gerar despesas não previstas para o **FUNDO**. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em Ativos-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao **FUNDO**. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXV. *RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO* - Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo de propriedade direta ou indireta do **FUNDO**, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, 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 pelo **FUNDO** de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos-Alvo sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento de Ativo-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo-Alvo ou restringir seu uso, dificultando eventual locação e comprometendo as receitas do **FUNDO**.

XXVI. *RISCO DE REGULARIDADE DOS ATIVOS-ALVO* - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis ainda em fase de construção e/ou regularização e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis somente poderão ser utilizados e locados 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 alugá-los ou acarretar na aplicação de multas pelas autoridades competentes e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

XXVII. *RISCO DE EMISSÃO DE NOVAS COTAS* - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, 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** reduzida e a sua participação no capital do **FUNDO** diluída.

XXVIII. *RISCO DE GOVERNANÇA* - Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do **FUNDO** (a) a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**, exceto quando (i) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do **FUNDO**, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXIX. *RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE ATIVOS* - A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Financeiros representa risco de liquidez dos referidos ativos. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Financeiros da carteira do **FUNDO**. Nestes casos, o **GESTOR** pode ser obrigado a liquidar os Ativos

Financeiros do **FUNDO** a preços depreciados podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do **FUNDO**.

XXX. RISCO DE PRÉ-PAGAMENTO - RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS TÍPICOS E ATÍPICOS DE LOCAÇÃO - Os locatários poderão devolver os Ativos-Alvo ao **FUNDO** antes do prazo estipulado no respectivo Contrato, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei 8.245. Em caso de vacância dos Ativos-Alvo o **FUNDO** pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para tais ativos, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do **FUNDO**.

XXXI. RISCO DE INTERPRETAÇÃO DOS TRIBUNAIS QUANTO À NATUREZA ATÍPICA DE CONTRATOS RELATIVOS AOS ATIVOS-ALVO QUE SEJAM DE PROPRIEDADE DO FUNDO - Em virtude das peculiaridades e especificidades negociais envolvidas, os Contratos que tenham por objeto Ativos-Alvo que sejam de propriedade do **FUNDO** poderão ser celebrados como contratos atípicos, nos termos do art. 54-A da Lei 8.245. Não obstante a celebração pelo **FUNDO** de contratos atípicos, a interpretação, por parte dos tribunais, sobre a natureza de tais contratos e a não aplicação do previsto em referido artigo da Lei 8.245 poderá restringir o valor da Multa Rescisória, não reconhecer a renúncia, pelo locatário, do direito à ação revisional do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245 e impactar adversamente os resultados do **FUNDO** e causar prejuízos a seus Cotistas. Ainda, os Ativos-Alvo poderão ser localizados em áreas rurais e os tribunais poderão entender que não se aplica a esses imóveis os dispositivos da Lei 8.245, impactando a execução de cláusulas benéficas ao **FUNDO** previstas nos respectivos contratos de locação.

XXXII. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE - O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e os prestadores de serviço ou entre o **FUNDO** e o **GESTOR** que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**, e (ii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta

forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

XXXIII. *RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS* - A contratação pelo **FUNDO** de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais ao **FUNDO** e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXXIV. *RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO* - Os investimentos nos Ativos-Alvo e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos-Alvo. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Ativos-Alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos-Alvo, 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 que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvo ou de direitos relativos aos Ativos-Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

XXXV. *OUTROS RISCOS EXÓGENOS* - O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da **ADMINISTRADORA** e **GESTOR**, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os Ativos do **FUNDO** e o valor de suas Cotas.