

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 1º Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas

1) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

2) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

3) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a

totalidade das cotas do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos cotistas.

4) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

5) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC.

6) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do FUNDO.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das cotas do FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

7) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

8) **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de 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 imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte,...

9) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

10) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

11) **Risco de concentração da carteira do FUNDO.** O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

12) **Riscos tributários.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados abaixo, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente 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 disposto neste item tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.