

## ANEXO I

### FATORES DE RISCO

**A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

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.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro; o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo.

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 comercial dos imóveis que comporão o patrimônio do **FUNDO**.

Os Cotistas do **FUNDO** farão jus, essencialmente, ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo **FUNDO**, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos imóveis pertencentes ao **FUNDO**, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos imóveis e/ou da venda e/ou rentabilidade de ativos de renda de fixa que componham a carteira do **FUNDO**. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a **ADMINISTRADORA** ou o Gestor tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco relativo à concentração e pulverização. A 1ª emissão de Cotas foi integralizada por um único Cotista que poderá ter prioridade na aquisição de Cotas de futuras emissões do **FUNDO**, nos termos do Regulamento. A integralização de parcela substancial da emissão ou mesmo da totalidade das Cotas do **FUNDO** por um único Cotista fragiliza 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.

Risco de diluição. A despeito da possibilidade de ser outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas emissões nos termos do Regulamento, na eventualidade de novas emissões de Cotas do **FUNDO**, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do **FUNDO** diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do **FUNDO** Garantidor de Crédito.

Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do **FUNDO**. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos 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 indenização levando em conta os parâmetros do mercado. Não há garantia de que tal indenização seja em valor equivalente ao almejado pela **ADMINISTRADORA**. O pagamento de indenização em razão de desapropriação culminará na amortização proporcional das Cotas do **FUNDO**, exceto se o Gestor encontrar outros imóveis que atendam a Política de Investimento e possam ser objeto de investimento pelo **FUNDO**.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis da carteira do **FUNDO**, pode ocorrer que o sinistro não esteja amparado por seguro ou, estando, que a indenização obtida pela cobertura do seguro não seja suficiente para a reparação do dano sofrido. Além disso, o efetivo recebimento da indenização dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada.

Risco de despesas extraordinárias. O **FUNDO**, na qualidade de proprietário de imóveis, 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. 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 do imóvel. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas do **FUNDO**.

Risco Operacional de Sociedades Específicas. Em virtude da Política de Investimento a ser adotada o **FUNDO** poderá deter participação em quotas de sociedades específicas, dessa forma, todos os riscos operacionais, trabalhistas, ambientais, tributários, fiscais dessas sociedades poderão resultar em perdas patrimoniais e riscos operacionais ao **FUNDO** impactando negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Além disso, caso haja desconsideração da personalidade jurídica de tais sociedades, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao **FUNDO**, o que poderá causar um impacto negativo no valor das Cotas.

Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis ou em sociedade de propósito específico, 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 afetariam a rentabilidade do **FUNDO**.

Risco Relacionado aos Fundos de Investimento. O **FUNDO**, na qualidade de cotista dos fundos de investimento em participações ou fundos de ações, está sujeito a todos os riscos envolvidos nas aplicações realizadas pelos fundos de investimento investidos. A **ADMINISTRADORA** e o Gestor não têm qualquer poder de decisão ou interferência na composição da carteira de investimento ou na definição de estratégias de gestão dos fundos de investimento geridos e administrados por terceiros.

Riscos relativos à atividade empresarial. É comum haver renegociação de contratos de locação em função do comportamento da economia como um todo. Alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou do Brasil, 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.

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo **FUNDO**, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de imóveis que o **FUNDO** deverá adquirir. Também não há regra de diversificação por devedor, de modo que os imóveis do **FUNDO** podem se localizar a uma única empresa ou grupo econômico. Tais fatores podem gerar uma demasiada concentração da carteira do **FUNDO**, estando o **FUNDO** exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Risco Decorrente de Operações nos Mercados de Derivativos. As estratégias com derivativos utilizadas pelo **FUNDO** podem aumentar a volatilidade da sua carteira. O preço dos derivativos depende, além do preço do ativo base no mercado à vista, de outros parâmetros, baseados em expectativas futuras. Mesmo que o preço do ativo base permaneça inalterado, pode ocorrer variação nos preços dos derivativos e conseqüentemente, ganhos ou perdas. Os preços dos ativos e dos derivativos podem sofrer descontinuidades substanciais ocasionadas por eventos isolados e/ou diversos. A utilização de estratégias com derivativos como parte integrante da Política de Investimento do **FUNDO** pode resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perda de rentabilidade decorrente da criação de novos tributos, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos e/ou da revogação ou não aplicabilidade de isenções, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário 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 a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos por fundo de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, 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 da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do Imposto de Renda na

fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que (i) o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) o cotista pessoa física seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento de até 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo **FUNDO** estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do **FUNDO**.

A **ADMINISTRADORA** não monitorará o número mínimo de Cotistas do **FUNDO** e nem o percentual devido por cada Cotista. Portanto, existe o risco de o tratamento tributário concedido ao **FUNDO** e/ou seus cotistas ser modificado, o que também poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do **FUNDO**.

Riscos do prazo. A aquisição de Cotas do **FUNDO** é um investimento de longo prazo. Pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perda do capital aplicado, no todo ou em parte, e ausência de demanda para negociação das Cotas em mercado secundário.

Riscos de crédito. Os Cotistas do **FUNDO** terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis do **FUNDO**. Em caso de atraso ou não pagamento por um ou mais locatários do **FUNDO** a rentabilidade das Cotas poderá ser afetada negativamente.

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 este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco Imobiliário. É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado 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 do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou