

FATORES DE RISCO

(i) Risco tributário

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o FII 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% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(ii) Liquidez reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor

obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

(iii) Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados imobiliário e de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, os Cogestores, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

(iv) Risco de Pandemia e da COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Alvo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (*home office*) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos Ativos Alvo desse segmento que compõem a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

(v) Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, o que poderia impactar negativamente os cotistas. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos imóveis e de direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

(vi) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos 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 títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os cotistas virem a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais Ativos. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(vii) Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, dos Cogestores ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas do Fundo.

(viii) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Ativo Alvo pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos Alvo, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas do Fundo.

(ix) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal;

instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(x) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo, direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo, e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

(xi) Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em Ativos Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Ativos Alvo que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos referidos Ativos Alvo e, por consequência, sobre as Cotas.

(xii) Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado 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, causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas do Fundo.

(xiii) Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação dos Ativos Alvo que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos Ativos Alvo. A Administradora ou os Cogestores não são responsáveis pela solvência dos locatários dos Ativos Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

(xiv) Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em títulos e valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos Alvo, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre alugados ou arrendados. Adicionalmente, os Ativos Alvo e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Alvo e Outros Ativos, ou, ainda, de quaisquer Ativos Alvo direta ou indiretamente mantidos na carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xv) Riscos relacionados à aquisição dos Ativos Alvo

Caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Ativos Alvo para o Fundo, ou ainda a perda da propriedade ou dos direitos remanescentes pelo Fundo, bem como dificuldade na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos a este Ativo Alvo. Referidas medidas podem impactar negativamente o

patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Ativo Alvo e seu registro em nome do Fundo, 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 referido Ativo Alvo ao Fundo.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Ativos Alvo, direta ou indiretamente, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Ativo Alvo, existe o risco de o Fundo, 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.

Os Investidores estarão sujeitos a risco relacionado à alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que parte do investimento a ser realizado nos ativos será obtido com recursos captados pelo Fundo no mercado, que representarão obrigações deste frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e conseqüentemente o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos contratos de locação ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da alavancagem. Nessa situação, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

(xvi) Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos Ativos Alvo, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

(xvii) Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação e/ou comercialização de Ativos Alvo que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Alvo que considere adequadas.

Os Ativos Alvo serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo, conforme orientação

dos Cogestores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à capacidade dos Cogestores e da Administradora na avaliação e seleção dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Outros Ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelos Cogestores. Dessa forma, o cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade dos Cogestores na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

(xviii) Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os locatários dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação; ou ainda (iii) não aplicação ou diminuição da atualização monetária correspondente. Em qualquer caso, eventual renegociação ou decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xix) Risco de vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos Alvo, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

(xx) Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação a serem firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

(xxi) Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

(xxii) 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. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiii) Risco de outras restrições de utilização do Ativo Alvo pelo Poder Público

Outras restrições aos Ativos Alvo, direta ou indiretamente, objeto de investimento pelo Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo 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 Ativos Alvo pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiv) Riscos socioambientais

Problemas ambientais podem ocorrer, como por exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Alvo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando em alguns casos na rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa.

(xxv) Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de Ativos Alvo estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estar sujeitos a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de Ativos Alvo a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários de Ativos Alvo direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos referidos Ativos Alvo que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseqüente, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Ativos Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

(xxvi) Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional 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 na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, 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 empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

(xxvii) Risco relacionado à propriedade das Cotas

A carteira do Fundo será composta preponderantemente, direta ou indiretamente, por Ativos Alvo, no entanto, a propriedade das Cotas do Fundo não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais Ativos Alvo, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvo direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

(xxviii) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados com a Emissão para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Oscilações ou desvalorizações destes Ativos Alvo poderão refletir em uma possível perda nos resultados do Fundo.

(xxix) Risco relativo aos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos

em outros fundos de investimento, podendo não ser possível aos Cogestores identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais Fundos Investidos, sendo certo que a Administradora e/ou Cogestores não responderão pelas eventuais consequências.

(xxx) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelos Cogestores de Outros Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Cogestores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelos Cogestores ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(xxxii) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Ativos Alvo, a venda dos Ativos Alvo e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(xxxiii) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo 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. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, 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 ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, os Cogestores, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado "Risco de descontinuidade", abaixo, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxiii) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

(xxxiv) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e/ou na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xxxv) 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 stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xxxvi) Risco regulatório

Os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

(xxxvii) 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 que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, o que pode ocasionar prejuízo a tais cotistas minoritários.

(xxxviii) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, mantida pelo Administrador, poderá ter sua eficiência reduzida.

(xxxix) Risco regulatório relacionado à pouca maturidade e falta de tradição e jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente 1ª Emissão e Oferta Restrita, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

(xl) Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo

ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

(xli) Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento do Fundo. Entretanto, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

(xlii) Risco relativo à não substituição do Administrador, dos Cogestores ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, os Cogestores poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(xliii) Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas (a) a Administradora ou os Cogestores; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou dos Cogestores; (c) empresas ligadas à Administradora ou aos Cogestores, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras "a" a "d" forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Além disso, 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 votação de tais matérias, prejudicando as atividades do

Fundo e a rentabilidade das Cotas

(xliv) Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

Os Cogestores, responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto similar ao objeto do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de cogestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que os Cogestores acabem por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

(xlv) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

(xlvi) Risco de Não Concretização da Oferta Restrita

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Restrita será cancelada e os investidores poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os investidores da Oferta Restrita que já tiverem realizado o pagamento do Preço de Emissão, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores seriam restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrem também no risco acima descrito aqueles que condicionarem sua ordem no Boletim de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item "Distribuição Parcial" deste Termo de Adesão.

(xlvii) Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, equivalente à 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos

recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuída poderá ser equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos investidores da Oferta Restrita, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao escriturador do Fundo até o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Restrita será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver os recursos aos investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta Restrita o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta Restrita poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

(xlvi) Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas da Oferta Restrita

Conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, as Cotas de titularidade do investidor da Oferta Restrita somente poderão ser negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o período de 90 (noventa) dias da aquisição das Cotas, salvo nas hipóteses descrito no referido artigo. Sendo assim, o investidor da Oferta Restrita deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez, não poderá negociar as Cotas subscritas em até 90 (noventa) dias.

(xlix) 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(I) Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, os Cogestores e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta Restrita, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data de sua divulgação, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

(li) Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo e conjuga diversos fatores, como preço de aquisição dos Ativos e desempenho dos Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos. Dessa forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros previstos no Regulamento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

(lii) Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Ativos Alvo. O processo de aquisição de Ativos depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Ativo Alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais, conforme aplicável. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar Ativos, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de um Ativo Alvo e seu registro em nome do Fundo, 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 Ativo Alvo ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Ativo Alvo de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Ativo Alvo, existe o risco de o Fundo, 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, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade de determinado Ativo Alvo para o Fundo, perda da propriedade ou dos direitos remanescentes pelo Fundo, bem como na obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos a tal Ativo Alvo. Por fim, existe, ainda, a possibilidade de o procedimento de diligência relacionado a um Ativo Alvo ser falho, não identificando determinados passivos, relevantes ou não, que possam de alguma forma afetar negativamente o patrimônio do Fundo. Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(liii) Risco relacionado à concorrência na aquisição de Ativos

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta de Ativos. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de Ativos de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Ativos ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

(liv) Riscos relacionados à auditoria jurídica dos Ativos Alvo

A aquisição de ativos imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição dos Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento nos Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

(lv) Risco relacionado às certidões ambientais

Tendo em vista o não recebimento da totalidade das certidões ambientais no âmbito da auditoria jurídica realizada para aquisição dos Ativos Alvo, se tiver havido cometimento de infrações ambientais ou irregularidades não declaradas, há a possibilidade de ser necessário adimplir com eventual indenização, realizar reparação ambiental ou a ocorrência de eventual restrição, sujeitas a aplicação da legislação ambiental vigente, em conjunto com o risco de imagem e

endividamento do Fundo, de modo que dificulte ou inviabilize a aquisição dos Ativos Alvo.

(lvi) *Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria jurídica*

A auditoria legal teve o escopo limitado de verificar e avaliar as principais contingências legais na jurisdição brasileira imobiliária, ambiental e de contencioso cível envolvendo os Ativos Alvos, as vendedoras dos Ativos Alvos e seu grupo econômico, e determinados aspectos de direito societário e não alcançou a análise completa e a verificação de qualquer informação financeira, patrimonial e/ou estatística relativa os antecessores dos Ativos Alvo. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para os cotistas do Fundo. Há de se considerar ainda que as vendedoras do Ativo Alvo são sociedades de propósito específico cujo único objeto é deter os Ativos-Alvo, não havendo, portanto, patrimônio remanescente em tais sociedades para fazer frente a eventuais indenizações a que o Fundo tenha direito na qualidade de adquirente dos Ativos-Alvo, razão pela qual tais eventuais indenizações teriam que ser pleiteadas em jurisdições estrangeiras, junto aos atuais controladores de tais sociedades de propósito específico, o que pode acarretar maior prazo e complexidade ao processo de execução

(lvii) *Risco relacionado às matrículas dos Ativos Alvo*

Tendo em vista a pretensão de aquisição dos Ativos Alvo, a emissão das matrículas anterior à prenotação e registro de quaisquer instrumentos que envolvam os Ativos Alvo visa assegurar que não há quaisquer ônus ou gravames que recaiam sobre estes, o que inviabilizaria a aquisição dos Ativos Alvo.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como pandemias, moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.