

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no regulamento do Fundo e respectivo anexo da Classe (“Regulamento”) e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Classe, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta e à Classe

Risco Tributário

A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei 9.779/99**”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe Única em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda (“**IR**”) retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe Única quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda de acordo com a lei 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, haverá isenção do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) a Classe conte com no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela Classe em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pela Classe tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário

As Cotas somente poderão ser negociadas após o encerramento do Período de Lock-up (conforme indicado no Regulamento), sem prejuízo da divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento pro rata, caso aplicável, e da obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a divulgação ao mercado de fato relevante sobre a liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Nesse sentido, as Cotas da Classe não estarão disponíveis para negociação no mercado secundário logo após o encerramento da Oferta, considerando o Período de Lock-up e determinados procedimentos operacionais e sistêmicos a serem adotados devem ser implementados e divulgados ao mercado antes da efetiva liberação das Cotas para negociação no mercado secundário. Dessa forma que cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de classes 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, 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, o que poderá prejudicar seus rendimentos.

Adicionalmente, determinados ativos detidos direta ou indiretamente pela Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, a Classe estará sujeita à insolvência. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral ou especial de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo ou da Classe, respectivamente, e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação da Classe, o que poderá afetar seus rendimentos.

Riscos de Mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira da Classe e da Classe Master são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido da Classe poderá ser afetado negativamente e, consequentemente,

os rendimentos dos cotistas.

Adicionalmente, a carteira da Classe poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira da Classe ou da Classe Master, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira.

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão da Classe serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, observado o Período de Lock-up disposto no Regulamento. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão da Classe, que pode levar em consideração elementos decisivos que são alheios ao controle da Administradora ou do Gestor. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe e da Classe Master, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante, o que poderá resultar em perdas para a Classe Master, para a Classe e, conseqüentemente, para os Cotistas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

A Classe e a Classe Master estão sujeitas, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pela Classe Master ou pela Classe ou, ainda, por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos, exceto se tais danos decorrerem de dolo ou má-fé da Administradora ou do Gestor.

Riscos Institucionais

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 da Classe e da Classe Master, suas respectivas situações financeiras 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 imóveis 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 imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, da Classe Master, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Financeiros a serem adquiridos pela Classe poderão ser contratados a taxas pré-

fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A Classe tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos, exclusivamente para fins de proteção (hedge), a fim de minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas da Classe. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta pela Classe Master e, indiretamente, pela Classe, de imóveis do segmento “logística”. No processo de aquisição de tais Ativos-Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada.. É possível que determinados riscos ou passivos não tenham sido identificados ou contingenciados pela Administradora e pelo Gestor. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos-Alvo da Classe Master poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Classe e dos Cotistas.

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 da Classe dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe Master da exploração dos Ativos em que a Classe Master venha a investir diretamente.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos-Alvo

Os Ativos-Alvo objeto de investimento direto, pela Classe Master, e indireto, pela Classe, são preponderantemente aplicações de longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe Master é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento, pela Classe Master, têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos-Alvo detidos diretamente pela Classe Master e, indiretamente, pela Classe, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe Master e da Classe, respectivamente, pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos-Alvo da Classe Master não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração da Classe Master as Cotas da Classe Master e, conseqüentemente, da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade da Classe Master e, conseqüentemente, da Classe e dos Cotistas.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores de emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas operações para com a Classe. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam 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 desses emissores, bem como pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento. Além disso, 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, a Classe estará exposta, indiretamente, aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira da Classe Master. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance da Classe Master ou da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos-Alvo da Classe e da Classe Master estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe e a Classe Master poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas e poderá resultar em perdas para a Classe Master, para a Classe e para os Cotistas.

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso a Classe Master venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, a Classe Master e os Cotistas (incluindo a Classe) estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos da Classe Master e, conseqüentemente, da Classe e dos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LGI

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LLI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LLI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados

requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LGI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LGI, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe Master e da Classe.

Risco de a Classe 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 da respectiva emissão realizada pela Classe, o que, consequentemente, fará com que a Classe detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo. Tal fato pode reduzir a capacidade da Classe praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio da Classe Master

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira da Classe Master pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe Master decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados o que poderá comprometer os rendimentos da Classe Master e, consequentemente, da Classe e dos Cotistas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e às Despesas Mais Relevantes

A Classe pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas da Classe Master. É frequente que a documentação da Classe Master apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pela Classe Master) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pela Classe Master. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas (incluindo a Classe) no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245 (“Lei de Locações”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com

isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse da Classe Master proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional o que pode afetar de forma negativa o patrimônio líquido da Classe Master e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas (incluindo a Classe).

Risco da Não aquisição dos Ativos-Alvo da Classe Master

Não há como garantir que a Classe Master comprará todos os Ativos-Alvo da Classe Master identificados no Material Publicitário da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Classe Master, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos-Alvo da Classe Master. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Classe Master em parte ou no todo nos termos do Material Publicitário constante desta Oferta, poderá prejudicar a rentabilidade do Classe Master e, indiretamente, da Classe. Adicionalmente, a capacidade da Classe Master e para adquirir a totalidade dos Ativos-Alvo da Classe Master, dependerá da captação do Valor Total da Emissão da Classe.

Risco do não atendimento das condições precedentes relacionadas às aquisições de Ativos-Alvo da Classe Master

As aquisições dos Ativos-Alvo da Classe Master estão sujeitas a determinadas condições precedentes, as quais, caso não sejam cumpridas, poderão resultar na não aquisição dos Ativos-Alvo da Classe Master.

Devido ao tratamento confidencial previsto nos documentos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo, as características dos referidos Ativos-Alvo da Classe Master, bem como maiores detalhes das condições das compras e venda serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser enviado pelo Gestor, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. As aquisições pretendidas, pela Classe Master, conforme o caso, estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Classe Master, conforme indicado acima; (ii) à conclusão satisfatória das condições precedentes relativas à aquisição dos Ativos-Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta. Os Ativos-Alvo da Classe Master não serão adquiridos de partes relacionadas das instituições participantes da Oferta e/ou da Administradora e/ou do Gestor, de modo que sua aquisição não configura hipótese de conflito de interesse, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como parte dos recursos para a aquisição dos Ativos-Alvo serão obtidos através da distribuição da Oferta da Classe e da oferta pública de cotas de outras fundos de investimento geridos pelo Gestor e administrados pela Administradora ("Classes Paralelas").

Após a aquisição dos Ativos-Alvo ou caso as condicionantes descritas acima para a aquisição de um ou mais dos Ativos-Alvos ainda não tenham sido atendidas, a Classe aplicará o saldo remanescente dos recursos obtidos por meio da Oferta, caso existente, em cotas da Classe Master, a qual aplicará tais recursos na aquisição de Ativos-Alvo que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento da Classe Master, nos termos previstos no regulamento da Classe Master. Adicionalmente à oferta pública de cotas das Classes Paralelas, não há outras fontes alternativas para a consecução da Destinação dos Recursos aqui prevista além da obtenção dos recursos líquidos da Oferta. É possível que a Classe Master se comprometa a adquirir um ou mais dos Ativos-Alvo, utilizando os recursos líquidos provenientes desta Oferta. Desse modo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os

proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições técnicas, ambientais e jurídicas estabelecidas nos documentos que formalizam as respectivas aquisições dos Ativos-Alvo da Classe Master, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos líquidos a serem captados, pela Classe, no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida, notadamente no que diz respeito ao investimento da Classe Master em Ativos Alvo.

NA PRESENTE DATA, A CLASSE MASTER NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER IMÓVEIS, BEM COMO A AQUISIÇÃO DE QUALQUER UM DOS ATIVOS-ALVO, PELA CLASSE MASTER, ESTÁ SUJEITA A DETERMINADAS CONDICIONANTES QUE PODEM OU NÃO SER ATENDIDAS, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE MASTER, DA CLASSE OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO DIRETAMENTE PELA CLASSE MASTER. CASO A CLASSE MASTER VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS DOS ATIVOS-ALVO EM FASE DE NEGOCIAÇÃO, CONFORME ACIMA DESCRITOS, DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos documentos de aceitação, conforme o caso, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Crítérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário após o Período de Lock-up, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida podendo impactar negativamente na rentabilidade dos Cotistas.

Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento dos Documentos de Aceitação e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da presente Emissão (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a

possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na primeira emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe e/ou a Classe Master não conseguir(em) investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham seus documentos de aceitação cancelados, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos-Alvo adquiridos pela Classe Master com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de seus documentos de aceitação.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas da Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio líquido da Classe Master, da Classe e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Risco de a Classe Master poder ser adversamente afetado pela inadimplência dos inquilinos, bem como pela rescisão dos contratos de locação e não aceite de obras pelos locatários

A Classe Master, diretamente, corre o risco de crédito dos inquilinos dos Ativos-Alvo, consubstanciado na possibilidade de um ou mais inquilinos deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação típicos e atípicos, bem como pela rescisão de tais contratos de locação típicos ou atípicos. Adicionalmente, os inquilinos dos Ativos-Alvo da Classe Master são, em muitos casos, grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses inquilinos e, conseqüentemente, a demanda e pagamento pela locação dos Ativos-Alvo da Classe Master. (i) O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis, multas e encargos, bem como (ii) a rescisão dos contratos de locação típicos ou atípicos, nas hipóteses, termos e condições de cada respectivo contrato e (iii) não aceite de obras e decorrente atraso na imissão de posse pelos respectivos locatários, poderão reduzir o fluxo de caixa de locações dos Ativos-Alvo da Classe a serem recebidos diretamente, pela Classe Master, e, indiretamente, pela Classe, podendo causar um efeito adverso na Classe Master e, conseqüentemente, na Classe, em sua condição financeira e seu resultado operacional, o que poderá afetar de forma adversa o investimento realizado pela Classe, pelos Cotistas e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária de Determinados Ativos

Determinados Ativos da Classe Master e da Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré- pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe Master e da Classe em relação aos critérios de concentração, caso a Classe Master e/ou a Classe venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento da Classe Master.

Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe Master, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Desempenho Passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no estudo de viabilidade e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados da Classe, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro.

Riscos Relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do estudo de viabilidade e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à presente data, de elaboração do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Ausência de Classificação de Risco da Classe Master

As cotas da Classe Master adquiridas pela Classe poderão ser dispensados de classificação de risco por agência classificadora em funcionamento no Brasil, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os ativos alvo poderão adquirir direitos creditórios em relação aos quais não tenha sido atribuída classificação de risco por agência classificadora de risco. A ausência de classificação de risco dos ativos investidos pela Classe e pelos ativos alvo poderá dificultar a avaliação e o monitoramento do risco de crédito dos referidos ativos, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio líquido da Classe e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos na Classe expõe o Investidor aos riscos a que a Classe e a Classe Master estão sujeitas, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe e da Classe Master, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos da Classe Master ou da Classe, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros. Embora a Administradora e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe e da Classe Master,

não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe, a Classe Master e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco de Desvalorização de Ativos-Alvo que Venham a Integrar o Patrimônio da Classe Master e da Classe

Observada a política de investimentos, os Ativos-Alvo que integram a e venham a integrar o patrimônio líquido da Classe e da Classe Master, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição, pela Classe e/ou pela Classe Master, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas, bem como sua negociação no mercado secundário, observado, ainda, o Período de Lock-Up previsto no Regulamento. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento direto pela Classe Master. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe Master.

Riscos Relacionados à Regularidade dos Ativos-Alvo da Classe Master

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe Master. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe Master de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Master, da Classe, dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

A Classe Master poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários 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 empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe Master e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Risco resultante do impacto de pandemia mundial

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, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, 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 Ativos-Alvo investidos pela Classe e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das

Cotas da Classe. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos à Classe no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de a Classe e da Classe Master investir(em) em seus respectivos Ativos-Alvo monitorados pelo Gestor, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor da Classe, o qual, também é o gestor da Classe Master e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora ou pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

O Estudo de Viabilidade é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, as quais poderão não se concretizar no futuro. Desta forma, as estimativas e simulações realizadas pelo Gestor no âmbito do Estudo de Viabilidade fundamentadas em tais premissas e projeções poderão não ser confiáveis, podendo, inclusive, divergir dos resultados verificados em estudos que outros interessados venham a realizar.

Tendo em vista que o Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe Master e da Classe. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, ele pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando prejuízo ao cotista.

A PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados e geridos pela Administradora e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados da Classe dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos-Alvo serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos-Alvo lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

Risco Relativo à Propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas da Classe não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais

Ativos-Alvo investidos pela Classe Master e subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado à Classe ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

Observada a Política de Investimentos, a Classe investirá na Classe Master e a Classe Master, por seu turno, poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance da Classe Master sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora e ao Gestor, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe; ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários 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 para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe, o que pode afetar a rentabilidade das cotas da Classe e dos Cotistas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia,

específica e informada em Assembleia Especial, nos termos do inciso IV do Artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade da Classe Master em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe Master e, consequentemente, na rentabilidade das Cotas.

Risco de Desapropriação ou de Outras Restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que integrem e venham a integrar o patrimônio da Classe Master, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para a Classe Master ou em diminuição da sua rentabilidade e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos à Classe Master e, consequentemente, aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos Ambientais e de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio da Classe Master ou que poderão ser adquiridos no futuro 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 dos imóveis e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem da Classe Master e da Classe e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe Master; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe Master; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Master, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe Master ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio líquido da Classe Master, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As

sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis 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, a Classe Master ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe Master. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Master e, conseqüentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Ativos-Alvo da Classe Master

A Classe Master poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe Master, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe Master e, conseqüentemente, à Classe e aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção dos Ativos-Alvo da Classe Master

Conforme acima no item “*Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Ativos-Alvo*”, a Classe Master poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe Master poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe Master terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, a Classe e seus Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de

construção dos empreendimentos imobiliários da Classe Master o que resultará em prejuízos aos seus rendimentos.

Risco Relacionado à Possibilidade de a Classe Master Adquirir Ativos-Alvo Onerados

A Classe Master poderá adquirir imóveis ou empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, a Classe Master perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe Master e, consequentemente, à Classe e aos Cotistas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis da Classe Master e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos da Classe Master a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade de averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe Master de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Master e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente a Classe Master e, consequentemente, a Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe e a Classe Master estará(ão) eventualmente sujeita(s) ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe Master estará eventualmente sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo da Classe Master, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo às Novas Emissões

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. No caso de realização de novas

emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas da Classe 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 da Classe reduzida. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento, o que poderá prejudicar os rendimentos da Classe e dos Cotistas. Ainda, os procedimentos para exercício de direito de preferência e do direito de subscrição das sobras, quando aplicável, serão realizados exclusivamente junto à instituição escrituradora de cotas da Classe, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora.

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias do Fundo e da Classe

Não podem votar nas Assembleias Gerais e nas Assembleias Especiais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, conforme aplicável, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral e/ou à Assembleia Especial, conforme aplicável, em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos-Alvo da Classe Master Existentes Anteriormente à Aquisição de tais Ativos pela Classe Master

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo da Classe Master sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades da Classe Master e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Master, da Classe e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação da Classe Master, da Classe e dos respectivos Ativos-Alvo da Classe Master e acarretar perdas patrimoniais à Classe Master e, conseqüentemente, à Classe e aos Cotistas.

Risco de a Classe Master pode ser adversamente afetada pela inadimplência dos inquilinos

A Classe Master corre o risco de crédito dos inquilinos dos seus respectivos Ativos-Alvo, consubstanciado na possibilidade de um ou mais inquilinos deixarem de arcar com as obrigações de pagamento assumidas em seus respectivos contratos de locação. Adicionalmente, os inquilinos dos Ativos Imobiliários são, em muitos casos, grandes corporações, cujos resultados encontram-se diretamente relacionados ao crescimento econômico do país. Assim, uma retração na economia brasileira, ocasionada tanto por crises internas como por crises externas, poderá afetar negativamente os negócios desses inquilinos e, conseqüentemente, a demanda e pagamento pela locação dos Ativos-Alvo. O atraso ou inadimplemento nos pagamentos dos aluguéis e encargos poderá reduzir o fluxo de caixa de locações dos Ativos-Alvo, podendo causar

um efeito adverso na Classe Master e na Classe, em sua condição financeira e seu resultado operacional, o que poderá afetar de forma adversa o investimento realizado pelos Cotistas e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

Tendo em vista que a Classe Master tem como objetivo preponderante o ganho de capital com a venda dos ativos, podendo também realizar a exploração comercial dos imóveis. Direta ou indiretamente, a rentabilidade da Classe Master e, conseqüentemente, da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Ainda, a Classe Master poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe Master.

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe Master, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e os rendimentos dos Cotistas.

Risco de Exposição Associados à Locação de Imóveis

A atuação da Classe Master em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo da Classe Master, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe Master e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe Master de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe Master poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, resultando na consequente redução da rentabilidade dos Cotistas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar

determinados empreendimentos 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.

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe Master, afetando negativamente o patrimônio da Classe Master, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis 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, a Classe Master poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe Master. Ainda, a Classe Master poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe Master e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos à Classe e 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

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 nos resultados operacionais e condição financeira da Classe Master, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe Master, à Classe e aos Cotistas.

Risco de Não Contratação de Seguro

Como regra geral, os contratos de locação firmados pela Classe Master contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, a Classe Master poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada 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.

Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos-Alvo da Classe Master

Os Ativos-Alvo da Classe Master estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. A Classe Master pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos seus respectivos Ativos-Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade da Classe Master, da Classe e dos Cotistas pode ser adversamente afetada.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas da Classe, 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 prejuízo da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pela Classe, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade da Classe será prejudicada.

Risco de a Participação de Investidores que sejam Considerados Pessoas Vinculadas Resultar na Redução da Liquidez das Novas Cotas

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco Jurídico

O Fundo, a Classe ou a Classe Master poderá(ão) ser réu(s) em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo, a Classe ou a Classe Master venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo, a Classe ou a Classe Master venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que o Fundo, a Classe ou a Classe Master enfrentem uma situação de patrimônio líquido negativo e, em última instância, tenham sua insolvência decretada. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo, a Classe, a Classe Master e o valor de suas Cotas e, consequentemente, do rendimento dos Cotistas.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei Anticorrupção Brasileira, conforme em vigor, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além

do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

A Classe Master e a Classe, individualmente, poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe Master e a Classe poderá(ão) enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição, pela Classe Master ou pela Classe, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital

Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora, ou de sócios dos Ativos-Alvo que não integralizem suas respectivas chamadas de capital, poderá haver a hipótese de Patrimônio Líquido. Nestas hipóteses, existe o risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir a Classe pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, nos termos do Regulamento. Portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o Cotista Inadimplente poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas a título de ressarcimento à Classe por perdas assim como juros de mora e multa. Sem prejuízo, a inadimplência de determinados Cotistas, ainda que haja remédios previstos no Regulamento, poderá afetar a capacidade de a Classe investir em determinadas oportunidades que se enquadrem à política de investimento por ausência de recursos suficientes para cumprir com as obrigações assumidas. Os demais Cotistas poderão ser convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

Risco da não aquisição dos ativos constantes no pipeline indicativo da Classe Master identificada nos documentos da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Material Publicitário e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que a Classe Master irá comprar todos os ativos constantes no pipeline indicativo da Oferta da Classe ("Ativos Imobiliários da Oferta"), que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Imobiliários da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Material Publicitário, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Risco de pagamento de multa e suspensão dos direitos políticos e patrimoniais do Cotista em caso de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital

Caso o Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pela Administradora, referido Cotista deverá (i) pagar os valores devidos conforme documentos de

subscrição assinados pelo Cotista, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe, ao Fundo, aos demais cotistas do Fundo, à Gestora, à Administradora e/ou a qualquer Ativo Alvo da Classe Master (conforme definidos no Regulamento); e (ii) terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias de Cotistas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos ativos da Classe, pagamento de amortização de Cotas da Classe em igualdade de condições com os demais Cotistas).

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo, da Classe e da Classe Master, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe e pela Classe Master, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe e da Classe Master, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo, da Classe e da Classe Master seja consistente com as perspectivas deste Material Publicitário. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Material Publicitário.

Risco de alteração das Leis Aplicáveis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo e da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos relacionados ao financiamento

O Gestor, a Administradora, a Classe Master e a Classe não podem garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, mudanças nas regras de financiamentos, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a aquisição dos Ativos-Alvo. A Classe Master poderá não ser capaz de adquirir os Ativos-Alvo da Classe Master com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso a Classe Master enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, a Classe Master poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado da Classe Master, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Risco do incorporador/construtor dos Ativos Alvo da Classe Master

A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários que podem integrar o patrimônio da Classe Master podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários que sejam integrantes do patrimônio da Classe Master, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe Master impactando negativamente as Cotas da Classe.

Custos não previstos e atrasos

As atividades da Classe Master envolvem o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe Master terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais da Classe Master e, consequentemente da Classe, de forma negativa.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo, a Classe ou a Classe Master poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, 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, a Classe ou a Classe Master obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos respectivos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe Master e/ou da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco da realização de alocação discricionária pelo Coordenador Líder

Após o término do período de coleta de intenção de investimento da Oferta previsto no cronograma indicativo constante do Anúncio de Início, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início, no momento da alocação, os Coordenadores darão prioridade àqueles Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. Tendo isso em vista, alguns Investidores poderão não conseguir aderir à Oferta em razão da alocação discricionária realizada pelo Coordenador Líder, considerando os relacionamentos comerciais do Coordenador Líder e da Gestora com referidos Investidores.

Risco relacionado à restrição à negociação dos Ativos-Alvo durante o período de lock-up o Período de Investimento

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação durante o Período de Investimento, período no qual os investidores não poderão direta ou indiretamente, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título a qualquer título, total ou parcialmente, quaisquer Cotas ou direitos conferidos às Cotas, observado o disposto no Regulamento. A critério do Gestor, o Período de Lock-up para Negociação das

Cotas poderá ser reduzido, observado o disposto na regulamentação vigente e os procedimentos e prazos operacionais aplicáveis da B3.

Sendo assim, os Investidores deverão observar as restrições para negociação das Cotas acima mencionadas as quais afetam desfavoravelmente a liquidez da negociação das referidas Cotas no mercado, resultando em possível perda para os Investidores

Risco de Auditoria Jurídica Restrita

No âmbito da Oferta, foi realizada auditoria jurídica com escopo reduzido, não abrangendo todos os aspectos relacionados ao Fundo, à Classe Master e à Classe. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Classe Master que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos Cotistas, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, consequentemente, uma remuneração maior, ou mesmo, desestimular o investimento nas Cotas. Dessa forma, os potenciais Cotistas devem realizar a sua própria investigação antes de tomar uma decisão de investimento. Caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na auditoria jurídica, a rentabilidade das Cotas poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores, com perda podendo chegar à totalidade dos investimentos realizados pelos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança da Classe acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco decorrente da importância do Gestor e sua substituição

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe do Fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos

com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade de geração de resultado da Classe e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui uma classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. o Patrimônio Líquido da Classe não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e do Gestor, tais como 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, os quais poderão afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas e dos Cotistas.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE E NO FUNDO.