



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII
CNPJ nº 13.022.993/0001-44

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Ofertante e da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Não será devida pelo Fundo, Administradora, Coordenador Líder ou Consultor de Investimentos qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo. O Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e o Consultor de Investimentos não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas. A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

RISCOS DE MERCADO

Risco de crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes



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 relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Ofertante, demais Cotistas do Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como: (a) taxas de juros; (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (c) flutuações cambiais; (d) inflação; (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; (f) política fiscal; (g) instabilidade social e política; e (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Existe o risco de as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente,



como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relacionados à regulamentação do Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais ao Fundo. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido acarretando efeito adverso para os negócios do Fundo e para seus resultados estimados.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica.

Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular

funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos Resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA **Riscos relacionados aos Contratos de Locação**

Os resultados do Fundo dependem substancialmente dos valores de locação recebidos em razão dos contratos de locação. Quando do vencimento dos contratos de locação atualmente em vigor, eventuais condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis (tais como, mas não se limitando, (i) à criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) a eventos adversos que limitem as atividades principais dos locatários dos imóveis, (iii) a períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários, (iv) à decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis, (v) acirramento da competição no mercado de locações imobiliárias nas regiões onde os imóveis estão localizados) podem comprometer e/ou prejudicar a renovação das locações, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações, e (vi) a percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis.) podem comprometer e/ou prejudicar a renovação das locações, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Nestas hipóteses, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas. **35**

Risco de não Renovação dos Contratos de Locação

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação, pelos respectivos períodos de vigência. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as



estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

Risco de rescisão dos Contratos de Locação sem o pagamento da indenização

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários e proprietários dos imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo, 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). 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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos Imóveis podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo poderá eventualmente ser imputado ao Fundo, na qualidade de Locador dos Imóveis.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na Seção VIII deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do Fundo (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, não há restrições quanto ao limite máximo de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único cotista. Em função disso, com relação a presente Oferta, poderão ocorrer situações em que um único cotista venha a adquirir parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo. Caso, durante o Prazo de Colocação, ocorra: (i) aquisição de parcela substancial das Cotas por determinados investidores, (ii) distribuição parcial das Cotas pelo Ofertante e, ainda, (iii) encerramento antecipado da Oferta, determinados Cotistas passarão a deter uma posição expressivamente concentrada no Fundo (de 1 até 2.150.000 Cotas), fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários, uma vez que as deliberações a respeito do Fundo, são tomadas por maioria de votos.

Risco de concentração da Carteira do Fundo

O Fundo tem inicialmente por objeto exclusivo a aquisição dos Imóveis, que integrarão o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da eventual aquisição, no futuro, de outros imóveis, ou outros ativos, pelo Fundo, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o Fundo, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento (concentração de Locatários do Imóvel)

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário pressupõe que a rentabilidade a ser recebida pelo cotista dependerá do recebimento das receitas provenientes dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo. No Fundo, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação do Imóvel aos seus locatários. Atualmente, o Imóvel, que possui 15 pavimentos, está locado para apenas 3 empresas de grande porte (UBS, Barclays e BIC Banco), sendo que cada uma delas aluga 5 pavimentos. Isso significa dizer que a capacidade do Fundo de gerar rendimentos em função do aluguel do Imóvel está, atualmente, substancialmente, atrelado à capacidade de pagamento de apenas 3 empresas, de modo que eventual inadimplemento de qualquer uma delas poderá impactar substancialmente a rentabilidade das cotas diante da concentração dos devedores. Cabe observar que o prazo de locação é de 10 (dez) anos, contados a partir de junho de 2011 e que após esse prazo, os locatários podem não ter interesse em renovar as locações, o que pode levar à vacância de uma quantidade significativa de pavimentos. Além disso, deve ser salientado que os contratos de locação podem ser rescindidos pelo locatário, por devolução



antecipada do Imóvel, fato que obrigaria a Administradora ou o Consultor de Investimento, conforme o caso, a ter que negociar as eventuais novas locações em condições de mercado atuais, que podem se mostrar diversas das então vigentes. Tais fatos podem afetar negativamente a rentabilidade das cotas.

Quanto à receita de locação do Imóvel

As projeções de receitas para os próximos 10 (dez) anos de operação do Fundo constantes da análise de viabilidade foram feitas principalmente com base em apenas 3 contratos de locação celebrados pelo Fundo com os Locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere à obrigação de pagar os aluguéis ou em relação ao cumprimento das demais obrigações previstas no contrato de locação (eventual descumprimento poderia levar, em última análise, à rescisão do contrato de locação). O não pagamento dos aluguéis implica em não recebimento de receita por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua fonte praticamente exclusiva de receita. Na hipótese de inadimplemento aqui mencionado, não seria distribuído rendimento para os cotistas no período e, além disso, os cotistas poderiam ser convocados a promover novos aportes de recursos para que o Fundo possa honrar seus compromissos, principalmente no tocante aos pagamentos dos encargos do Imóvel atribuídos ao Locador.

Risco de diluição

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos e convocações, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos do Imóvel, que atualmente compõe o patrimônio do Fundo aos locatários.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O



Fundo não conta com garantias da Administradora, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os FIs devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a referida lei, o FI que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (exemplificativamente, IRPJ, CSL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-

se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRIs, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Tal imposto pode ser compensado com o IRF pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao IRF à alíquota máxima de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Nesse sentido, é importante observar que não houve fixação limite máximo de concentração de Cotas por Cotista nem número mínimo de Cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de Cotas em um ou poucos Cotistas, de modo a que a quantidade de Cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida. Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20% (vinte por cento), apurado e recolhido pelo Cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das Cotas em razão da extinção do Fundo. Como salientado anteriormente, existe o risco de que tais regras sejam modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas

inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo Fundo terá impacto sobre a receita do Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em Cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado da BM&FBOVESPA, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relacionados ao consultor de Investimentos

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas das locações dos imóveis, o que dependerá do resultado da administração dos imóveis. O sucesso depende do desempenho do Consultor de Investimentos na realização de suas atividades, o qual possui inúmeras atribuições relativas aos imóveis conforme descrito no Regulamento e no respectivo contrato de consultoria. Não há garantias de que o Consultor de Investimentos permanecerá como consultor do Fundo por todo o prazo de duração do Fundo. A renúncia do Consultor de Investimentos e a incapacidade do Fundo em contratar outro consultor com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Consultor de Investimentos, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Riscos relacionados às informações contidas neste Prospecto Definitivo



Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado aos imóveis, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis. Ainda assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Riscos Relacionados ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade, que foi preparado pela Colliers International e incluído como anexo ao presente Prospecto Definitivo, inclui projeções que se baseiam em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras. Não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. Além disso, em função dos julgamentos subjetivos e das incertezas inerentes às projeções, e considerando que as projeções baseiam-se em determinadas suposições sujeitas a incertezas e contingências relevantes externas ao nosso controle, não há garantia de que as projeções ou conclusões extraídas das mesmas serão concretizadas.

Risco de alterações nas Práticas Contábeis

Presentemente, 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 nº 516/11. 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 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM, conforme a Instrução nº 516, editada em 29 de dezembro de 2011. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, 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: a) CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis. b)



CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos. 40 c) CPC 08 - Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM. d) CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção. e) CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento. f) CPC 30 - Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas. g) CPC 38, 39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros. h) ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário. i) OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária.

Riscos Jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte do Fundo em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, o que poderá afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas. Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Engenharia

Os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo encontram-se prontos e em funcionamento. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, os imóveis estarão sujeitos aos riscos de engenharia inerentes às obras de eventuais expansões.

Riscos Relativos às Receitas mais Relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou dos encargos locatícios e demais despesas de responsabilidade dos locatários, incluindo, mas não se limitando, ao reembolso dos prêmios de seguro quando desta forma previstos no respectivo contrato de locação, ou, ainda, o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis, encargos, demais despesas, ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de deliberação dos Cotistas sobre as medidas necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, nas locações de imóveis não residenciais, 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 negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos e não houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas



diretamente pelo Fundo. Os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas nas páginas 53 a 56 deste Prospecto.

Riscos Relacionados a Potenciais Prejuízos não Cobertos por Seguro

Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e, conseqüentemente, o rendimento dos Cotistas. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL

Riscos Relacionados à Limitação do Escopo da Diligência Jurídica Realizada no Imóvel e Proprietários Antecessores

Para realização da Oferta foi realizada uma diligência jurídica em relação ao Imóvel e proprietários antecessores cujo escopo foi limitado. Este escopo não incluiu a análise de questões administrativas relacionadas ao Imóvel, quanto ao seu projeto de construção e zoneamento, bem como aspectos ambientais. Alguns dos documentos solicitados em relação aos proprietários antecessores do Imóvel não foram apresentados. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados, o que poderia (a) acarretar alguma penalidade ao Fundo na qualidade de proprietário do Imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear

discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas.

Risco da Existência de Ações Judiciais e/ou Procedimentos Administrativos e Protestos em Face dos Antecessores na Propriedade do Imóvel

Existem ações judiciais e/ou procedimentos administrativos movidos em face dos antecessores (pessoas físicas e jurídicas) na propriedade do Imóvel o que pode, eventualmente, caso tais pessoas físicas ou jurídicas não honrem suas obrigações e sejam consideradas insolventes, ensejar a caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução. Tal fato, caso a vendedora do Imóvel descumpra sua obrigação de manter o Fundo indene ou caso o valor da reserva constituída para fazer frente a possíveis contingências não seja suficiente ou não esteja disponível por qualquer razão, pode impactar negativamente o resultado do Fundo e a distribuição de rendimento dos Cotistas. Além dos processos e procedimentos verificados, é possível que existam outros passivos não identificados que também podem impactar negativamente a transação de aquisição do Imóvel e o próprio Imóvel e, em consequência disso afetar a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Risco Relacionado à Ação Demolitória Cominada com Nunciação de Obra Nova (Processo nº 583.00.2012.131573-2)

A ação em referência foi ajuizada em face da antiga proprietária do Imóvel (R.S.F.S.P.E Empreendimentos e Participações Ltda.) e da atual co-proprietária do Imóvel (MAPS Faria Lima One Investimentos Imobiliários Ltda.) em 29 de março de 2012, tendo por objeto o embargo das obras efetuadas junto aos muros divisórios do Imóvel com imóvel de propriedade do autor, bem como a demolição destas instalações que, de acordo com o autor da ação, foram construídas em desacordo com a legislação aplicável. O autor da ação pleiteia, ainda, a fixação de multa diária para a hipótese de descumprimento de decisão judicial, bem como a condenação das rés em perdas e danos, cujos valores deverão, se for o caso, ser fixados pelo juízo competente. Assim, caso referida ação judicial seja julgada procedente, as consequências recairão sobre o Imóvel e consistirão na necessidade de refazimento de partes das obras que forem consideradas em desacordo com a legislação, o que pode vir a afetar adversamente os resultados a serem obtidos pelo Fundo, na hipótese de a antiga proprietária não cumprir a sua obrigação de manter o Fundo indene de qualquer contingência identificada.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros



Na qualidade de proprietário do Imóvel e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos captados na Oferta não serão utilizados na Política de Investimento do Fundo, tendo em vista tratar-se de Oferta Secundária. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos captados na Oferta, favor referir-se à Seção “Destinação dos Recursos”, à página 83 deste Prospecto Definitivo.