

RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA

CNPJ/MF nº 27.368.600/0001-63

O investimento em cotas deste FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador prevista no Regulamento.

Riscos de Mercado: A aplicação em cotas deste FUNDO está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

a. Risco macroeconômico – O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;

- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do FUNDO. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, a amortização do FUNDO ou sua liquidação, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO nem o ADMINISTRADOR responderão a qualquer Cotista, caso ocorra os eventos acima, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária ou caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- b. O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
 - competitividade do setor imobiliário;
 - regulamentação do setor imobiliário; e
 - tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos de liquidez: O FUNDO estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

Riscos específicos: O FUNDO está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

- a. Concentração de aluguéis em poucos locatários: É possível que parcela significativa da receita do FUNDO decorra de pagamentos a serem realizados por um número reduzido de empresas ou grupo de empresas no âmbito de contratos de locação. Desta forma, caso algum ocupante dos Ativos Alvo cujos pagamentos representem parcela significativa da receita do FUNDO venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça de adimplir com o pagamento dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação, o FUNDO poderá ser adversamente afetado, impactando, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.
- b. Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus Investimentos.
- c. Descontinuidade das Condições de Mercado: Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do FUNDO.
- d. Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- e. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos

valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

f. Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

g. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos Cotistas.

h. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

i. Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas.

A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.

j. Amortização/resgate de cotas do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o ADMINISTRADOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

k. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o FUNDO e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do FUNDO. Não há garantia de eliminação da possível perda ao FUNDO e aos Cotistas. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do FUNDO pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no FUNDO em situações onde o FUNDO não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

l. Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

m. Liquidez Reduzida das cotas do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

n. Prazo para Resgate das Cotas do FUNDO. Em virtude de o FUNDO ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do FUNDO somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do FUNDO, de acordo com o Regulamento. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do FUNDO como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

Riscos Associados aos Ativos Alvo:

a. Não Renovação dos Contratos de Locação: Caso os Contratos de Locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos

estimados, o FUNDO terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o FUNDO poderá ter dificuldades para negociar a locação do respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão no curto e médio prazos.

b. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

c. Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao FUNDO ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

d. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar do FUNDO e do seu ADMINISTRADOR tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o FUNDO ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo FUNDO.

e. Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do FUNDO não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO.

f. Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro 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 revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o FUNDO e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

g. Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

h. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

i. Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Ativos Imobiliários, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FUNDO e de litígios com seguradoras no caso de sinistros: Nos termos dos contratos de locação, os ocupantes dos Ativos Imobiliários tem a obrigação de contratar seguros para os Ativos Imobiliários. 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 Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O FUNDO poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos Ativos Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FUNDO. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Ativo Alvo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO e das Cotas.

j. Risco de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode

causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, afetando negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente o desempenho operacional do FUNDO.

k. Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários da carteira do FUNDO, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o FUNDO e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Imobiliários seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do FUNDO. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Imobiliário ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Imobiliário pelo FUNDO, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do FUNDO, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

l. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FUNDO

poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FUNDO e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo FUNDO. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo FUNDO, o FUNDO poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

m. Riscos relacionados à opção de compra de imóvel: Eventualmente, o FUNDO pode adquirir Ativos Imobiliários com relação aos quais, nos termos do respectivo contrato de locação, seja outorgada em favor do locatário opção de compra do Ativo Imobiliário em questão. Caso tal direito venha a ser exercido pelo respectivo locatário, o FUNDO terá que alienar o Ativo Imobiliário em questão, pelo preço de compra determinado no contrato de locação aplicável.

n. Riscos relacionados ao cancelamento de direito real de superfície: Para fins de promover o cancelamento do direito real de superfície existente sobre determinados Ativos Imobiliários perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, o FUNDO poderá estar sujeito ao pagamento de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Inter Vivos), nos termos da legislação municipal aplicável, o que impactará a rentabilidade das Cotas do FUNDO.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos pelo Regulamento, não podendo o ADMINISTRADOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como,

por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas cotas.