

(Anexo ao Informe Anual – competência 12/2019)

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PRESIDENTE VARGAS

CNPJ: 11.281.322/0001-72

Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII

(i) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira.

Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

(ii) Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. a crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

(iii) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais

relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

(iv) 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 e normas regulamentares de suas atividades, está sujeita a alterações. Além disso, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais.

Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(v) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços disponíveis dos Imóveis. Condições adversas na região em que encontram-se situados os Imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas, podendo acarretar, inclusive, na necessidade de realização de aportes adicionais por parte dos Cotistas. Os fatores a seguir, dentre outros, podem causar um efeito adverso para os Imóveis: (a) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos Locatários, bem como diminuir as receitas de locação; (b) percepções negativas dos Locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade da área onde estão instalados; (c) incapacidade de manter ou atrair novos Locatários; (d) inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos Locatários; (e) aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de incremento do capital; e/ou (f) aumento de tributos.

A construção de prédios comerciais competitivos ou a revitalização de centros comerciais localizados em áreas próximas àquela em que se situam os Imóveis, tal como na Zona Portuária do Rio de Janeiro, poderá impactar na capacidade do Fundo em locar e/ou manter locados os Imóveis em condições favoráveis. O ingresso de novos concorrentes na região em que encontram-se localizados os Imóveis poderá demandar um aumento não planejado nos investimentos do Fundo, comprometendo os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para renovar os contratos mantidos com os atuais Locatários ou para locá-los a novos clientes, o que poderá reduzir o seu fluxo de caixa e lucro operacional.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Essas regulamentações, inclusive aquelas relacionadas ao zoneamento urbano, bem como as leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, podem afetar as atividades de aquisição, construção, reforma e/ou restauração de imóveis. O desenvolvimento de tais atividades pode ser condicionado à prévia obtenção de aprovação de autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

As atividades do Fundo também podem, eventualmente, estar sujeitas a leis e a regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem gerar atrasos e custos adicionais para cumpri-las, bem como podem proibir ou restringir a atividade de construção, reforma e/ou restauração de imóveis em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Caso o Fundo não cumpra com essas leis e regulamentos ambientais, pode estar sujeito à imposição de sanções administrativas e criminais, além da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e às partes afetadas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

(vi) Riscos Relacionados aos Imóveis

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos Imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, é necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que vier a ser pago pelo Poder Público será justo, de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada, o que poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados.

Os rendimentos do Fundo estão, igualmente, expostos a eventos de força maior, que consistem em acontecimentos imprevisíveis e involuntários. Os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Foram contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os Imóveis contra a ocorrência de sinistros. Não se pode 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 será obrigado a incorrer em custos adicionais, o que poderá afetar o seu desempenho operacional.

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.

Adicionalmente, 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.

Os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo, eventualmente, incorrer no pagamento de

indenizações e/ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário dos respectivos Imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

As propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico da região onde os Imóveis estão localizados e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura de seus investidores.

Como os recursos obtidos por meio da Oferta serão destinados à aquisição Imóveis, a possibilidade de eventual decadência econômica da região poderá impactar diretamente o valor dos Imóveis, inclusive para fins de locação.

Com isso, o valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos Cotistas poderão ser adversamente afetados por alterações nas condições econômicas, pela oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes e pela redução do interesse de potenciais locatários em espaços como os disponibilizados pelos Imóveis.

(vii) Riscos Relacionados ao Fundo

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude do Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos.

Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Apesar da carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, pelos Imóveis, a propriedade das Cotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os mesmos ou sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários do Fundo.

Nessa hipótese, existe a possibilidade de que as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo, a Administradora, por solicitação do Gestor do Portfólio de Ativos, poderá realizar novas chamadas de capital aos Cotistas na eventualidade de todos os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, com o objetivo de arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos Imóveis e do patrimônio do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No

presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações dos Imóveis.

A verificação de rentabilidade passada obtida pelas cotas de qualquer fundo de investimento imobiliário existente não constitui garantia mínima de rentabilidade aos investidores, seja pela Administradora, pelo Gestor do Portfólio de Ativos, pelo Fundo ou qualquer outra garantia de rentabilidade futura.

Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em empreendimentos imobiliários que possuam riscos relacionados à capacidade de geração de receitas e ao pagamento de suas obrigações, não permite determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor do Portfólio de Ativos, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes da exploração comercial dos Imóveis, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos Locatários a título de locação. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários, sendo que, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Adicionalmente, na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação dos Imóveis, não sendo a Administradora e/ou o Gestor do Portfólio de Ativos responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Os Locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações incluídas neste Prospecto, em atendimento à regulamentação aplicável, foram obtidas de fontes de acesso público. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos Locatários deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

O Fundo destinará os recursos da presente Oferta, preponderantemente, para a aquisição dos Imóveis, os quais integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento. Ademais, na hipótese de colocação do Montante Mínimo, os recursos captados serão destinados, preponderantemente, à aquisição da Torre Boa Vista.

Nos termos dos Contratos de Locação, não há garantia de que os Imóveis estarão sempre locados, sendo que, em caso de uma eventual vacância em qualquer dos Imóveis, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos Imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Adicionalmente, os Contratos de Locação dos Imóveis estabelecem determinadas penalidades ao locador e aos Locatários em casos de violação de suas provisões. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos Contratos de Locação e uma eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Tendo em vista esses fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de

capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e de pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderá estar sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias não cobertas pelos Locatários, tais como, rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam consideradas rotineiras de manutenção. O pagamento de tais despesas poderá ocasionar uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais e/ou custos para reforma.

(viii) Riscos Relacionados à Oferta e às Cotas

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação aos valores mobiliários de emissores de outros mercados financeiros melhor estabelecidos, sendo tais investimentos em mercados emergentes considerados, em geral, de natureza mais especulativa. O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor e menos líquido, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários de outros países. Há também uma concentração significativamente maior nos mercados de valores mobiliários brasileiros do que nos mercados de valores mobiliários de outros países.

Tal característica é verificada, igualmente, na indústria de fundos de investimento imobiliário, cujas cotas historicamente encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, mesmo aquelas objeto de negociação no mercado de bolsa e/ou de balcão organizado. Por conta disso e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, a capacidade de revender as Cotas pelo preço e no momento desejado pode ser limitada de forma expressiva, causando um significativo efeito desfavorável no seu valor de mercado e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que tal investimento pode consistir em investimento de longo prazo.

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas.

Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.

O Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação, contêm informações acerca do Fundo, dos Imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos Imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes no Prospecto e do Laudo de Avaliação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos Imóveis e do mercado imobiliário do Rio de Janeiro sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e/ou no Laudo de Avaliação dos Imóveis.

(ix) Outros Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou Gestor do Portfólio de Ativos, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.