

INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fatores de Risco

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e do Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

- I. Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o FUNDO é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do Artigo 30 deste Regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- II. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, 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 do FUNDO.
- III. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para

controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do FUNDO. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do FUNDO.

- IV. Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- V. Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o FUNDO.
- VI. Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor de suas cotas.
- VII. Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO poderão ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do FUNDO.
- VIII. Riscos do Setor Imobiliário: O FUNDO está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o

qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

- IX. Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.
- X. Risco de concentração da carteira do FUNDO: O patrimônio do Fundo poderá ser composto por uma única modalidade de ativo, portanto, pode ocorrer do FUNDO sofrer prejuízos caso o mercado ou a exploração desses ativos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.
- XI. Necessidade de novos aportes: Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do FUNDO, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira do FUNDO para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras do FUNDO. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.
- XII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO.
- XIII. Demais riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de

motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face do FUNDO ou que direta ou indiretamente venham a envolvê-lo.