

<u>Contrato</u>	<u>Data de Assinatura</u>	<u>Objeto</u>	<u>Valor</u>	<u>Prazo de vigência</u>
Contrato de Prestação de Serviços de Administração Patrimonial, Predial Financeira e Outras Avenças	31.3.2017	Prestação de serviços de administração patrimonial, predial e financeira.	R\$ 85.353,05, reajustado pelo IGP-M (valor válido até fevereiro/2023)	Indeterminado.
Contrato de Prestação de Serviços de Gestão Imobiliária e Outras Avenças	1.7.2019, com aditamentos posteriores	Prestação de serviços de gerenciamento e supervisão operacional.	R\$ 106.560,00, reajustado por dissídio (valor válido até 30.6.2023)	30.6.2023, podendo ser renovado por 24 meses mediante termo aditivo.

A BRPR A é parte relacionada do Consultor Imobiliário, o que pode vir a caracterizar conflito de interesses. Para maiores informações sobre o risco de conflitos de interesses, consulte o item “Risco de Conflito de Interesse”, na Seção “FATORES DE RISCO”, abaixo.

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à política de investimento do Fundo, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, da Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos coordenadores das ofertas públicas realizadas pelo Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado 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, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

RISCO RELACIONADO A SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS TRANSMISSÍVEIS EM TODO O MUNDO. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças em geral ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (Covid-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou mers, a síndrome respiratória aguda grave ou sars e qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do Fundo. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nos resultados do Fundo e nas Cotas de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço do Fundo ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços e o preço das Cotas de sua emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

RISCO DE CRÉDITO. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS DE LIQUIDEZ. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para

investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

RISCO DE OS VALORES DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA DO FUNDO NÃO ESTAREM APREÇADOS A VALOR DE MERCADO. Os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, a Administradora e o Consultor Imobiliário podem ajustar a avaliação dos imóveis componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis em seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras do Fundo, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão condizentes com o seu valor de mercado. Dessa forma, em caso de alienação de tais imóveis, o Fundo poderá receber um valor inferior àquele descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO. O Fundo não possui um Ativo Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, a Administradora e o Consultor Imobiliário poderão não encontrar Ativos Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO TRIBUTÁRIO. O risco tributário consiste, basicamente, na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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. A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário 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 mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, 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 corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). 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, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte 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 Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e 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 de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o art. 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, 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 sobre o qual dispõe (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 do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO. Existe o risco das regras tributárias aplicáveis ao Fundo e seus Cotistas serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, por exemplo. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual legislação sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCO DE TRIBUTAÇÃO EM DECORRÊNCIA DE AQUISIÇÃO DE COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e ao Consultor Imobiliário sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que a totalidade dos Ativos Alvo ser adquirida ou de que estará sempre locada ou arrendada. Dessa forma, qualquer adversidade na rentabilidade dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, pode acarretar um impacto negativo nos resultados do Fundo maior do que acarretaria o caso de não haver concentração da carteira e, por conseguinte, impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS ATIVOS ALVO POR TERCEIROS. O Fundo poderá deter participação em Ativos Alvo, cuja administração predial seja realizada por empresas especializadas, inclusive ligadas ao Consultor Imobiliário, se aprovadas pelos cotistas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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.

RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo e demais Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do

sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis através de sua locação ou arrendamento, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ademais, o Fundo pode ter dificuldades adicionais em alienar Imóveis em caso de vacância, prejudicando condições de venda e causando prejuízos para o Fundo.

CONCENTRAÇÃO DE ALUGUÉIS EM UM ÚNICO OU EM POUCOS LOCATÁRIOS. É possível que parcela significativa da receita do Fundo decorra de pagamentos a serem realizados por um único ou 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. Adicionalmente, referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados, o que poderá comprometer total ou parcialmente o retorno dos valores mobiliários investidos pelo Fundo impactando, conseqüentemente, o Fundo e seus Cotistas, principalmente na hipótese de os Ativos Alvo não serem locados novamente.

RISCOS AMBIENTAIS. Os Ativos Alvo ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais

consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos 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 ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

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 ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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 exploração imóveis afetados serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

RISCO DE SINISTRO. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Certos riscos não são garantidos pelas seguradoras que atuam no mercado (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ao meio ambiente e interrupção das nossas

atividades, dentre outros. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo e, por conseguinte, na rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o Fundo pode vir a ser responsabilizado judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, ser obrigados a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode garantir se no futuro conseguirá manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão provocar impactos adversos para o Fundo, afetando negativamente o negócio do Fundo e o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo.

RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, 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 rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. 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 dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas e custos ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis. A eventual desvalorização dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Alvo, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Ativos Alvo se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Alvo; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Alvo em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão de eventuais obras e reformas dos Ativos Alvo; (viii) aumento dos custos de eventuais obras e reformas; (ix) lançamento de novos ativos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos Ativos Alvo investidos pelo fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os Ativos Alvo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. A desvalorização dos imóveis por quaisquer dos fatores acima

elencados pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE VACÂNCIA. Poderá não haver sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Alvo nos quais o fundo venha a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO RELATIVO AO PROCEDIMENTO DE AQUISIÇÃO OU ALIENAÇÃO DE ATIVOS ALVO. O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Alvo. O processo de aquisição dos Ativos Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Consultor Imobiliário, o procedimento de diligência realizado pela Administradora e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Alvo, ou então não poderá adquirir Ativos Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO. Após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, o que pode impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO RELATIVO À INTEGRALIZAÇÃO COM OS ATIVOS ALVO INICIAIS. Nesta data, os Ativos Alvo Iniciais não foram conferidos ao Fundo. Caso o investidor não integralize de acordo com as regras e prazos fixados no respectivo boletim de subscrição (ou a integralização não seja concluída), o patrimônio do Fundo poderá ser impactado. Adicionalmente, a conferência dos Ativos Alvo Iniciais ao Fundo em integralização das Cotas poderá eventualmente ser impactada por atrasos nos registros e/ou exigências dos cartórios de registro de imóveis. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO. O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO EM FUNÇÃO DA DISPENSA DE REGISTRO. As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador da referida oferta não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES E DILUIÇÃO. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para ou não exerça o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões do Fundo ser reduzida.

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE. A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os prestadores de serviço, ou entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Consultor Imobiliário, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e esses sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, eles poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas, e poderão resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, do Consultor Imobiliário, sendo que o Consultor Imobiliário assumirá, mediante a assinatura do Contrato de Gestão, a gestão da carteira do Fundo no momento que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas. Adicionalmente, os Ativos Alvo Iniciais e os Ativos Alvo que venham a ser detidos pelo Fundo poderão ter como empresa especializada contratada (ou a ser contratada) para a administração predial dos referidos ativos empresa integrante do grupo econômico do Consultor Imobiliário ou dos cotistas. Não é possível assegurar que a contratação acima prevista não proporcionará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE SUBSTITUIÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO. O Consultor Imobiliário poderá ser destituído pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário, serão devidas a Indenização do Consultor Imobiliário, conforme previsto no Regulamento e no Contrato de Consultoria, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Consultor Imobiliário pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Consultor Imobiliário e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Consultor Imobiliário pode fazer com que o novo gestor de recursos, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA. Durante o prazo de duração do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE ÔNUS OU GRAVAME REAL. O Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus

ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Alvo pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao Imóvel-Alvo. 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 tributos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS. A propriedade dos Ativos Alvo somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Alvo na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Alvo do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis. No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemias, como a do Covid-19, pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão. Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

RISCO DE PERDA DE INCENTIVO TRIBUTÁRIO SOBRE OS ATIVOS ALVO: Caso entes federativos decidam revogar incentivos tributários sobre os Ativos Alvo ou, ainda, decisões definitivas contrariem concessões provisórias de isenção tributária, o Fundo poderá estar sujeito a recolhimentos não previstos inicialmente, inclusive o recolhimento de tributos de forma retroativa, o que pode gerar custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

RISCO DE REGULARIDADE DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL ATÉ A CONCLUSÃO DAS ETAPAS DE GEORREFERENCIAMENTO, DESDOBRAMENTO, RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA E REGISTRO DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O Ativo Alvo Inicial CVRD Águas Claras – Bloco IV (“CVRD”) está inserido em matrícula imobiliária de área maior (“Terreno”), cuja propriedade é de titularidade de Minerações Brasileiras Reunidas S.A. MBR (“MBR”). De modo a viabilizar a aquisição, o desenvolvimento, a implementação, a construção sob encomenda sobre parte do Terreno e locação do CVRD, a MBR celebrou em 20 de abril de 2009 a (i) escritura pública de venda e compra (“Escritura”), tendo por objeto a fração ideal de 0,1009% do Terreno com a WTORRE Águas Claras Patrimonial Ltda. e (ii) a escritura de constituição de direito de superfície de aproximadamente 20.000m² de área do Terreno (“Direito de Superfície”) em favor da WTORRE CVAC Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em 2012, a Companhia adquiriu o controle das duas sociedades aqui mencionadas e as incorporou no ano de 2018. No entanto, existem providências a serem cumpridas junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente para regularizar o desmembramento do Terreno e a individualização da matrícula do CVRD, de modo a viabilizar o registro da Escritura em nome da Companhia e, uma vez integralizadas as cotas do Fundo, em nome do Fundo (“Regularização”). Até que a Regularização seja concluída, a Companhia não terá a propriedade do CVRD em seu nome e, conseqüentemente, eventuais pendências financeiras e/ou contingências da MBR poderão ensejar a oneração de seus ativos, ocasião em que poderá ser afetado o Terreno ou a área correspondente ao CVRD, conforme o caso. Providências administrativas e/ou medidas judiciais podem vir a ser necessárias para manter válida e eficaz a aquisição do CVRD pela Companhia, as quais poderão exigir custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o termo final do Direito de Superfície é em 20 de abril de 2059 e não há como garantir que este direito será renovado após tal data. Caso a Regularização não ocorra ou, por qualquer outro motivo, não seja possível o registro da Escritura, a transferência do CVRD para a titularidade do Fundo será inviável.

RISCO DE BITRIBUTAÇÃO SOBRE O IMÓVEL: Existe divergência de entendimentos entre órgãos públicos em relação a qual zona o Terreno está inserido (se em zona rural ou urbana). A MBR ajuizou ação para discutir a legalidade de lançamentos de IPTU efetuados pela Prefeitura de Nova Lima sobre o Terreno, incluindo o CVRD. Atualmente existe cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (“ITR”) pela União e de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) pela Municipalidade sobre a totalidade das áreas, ou seja, há situação de bitributação. Caso a MBR não obtenha decisão favorável, permanecerá a obrigação de pagamento do IPTU vencido e vincendo. O não pagamento dos referidos valores de IPTU pela MBR ou a necessidade de providências administrativas e/ou medidas judiciais para manter válida e eficaz a aquisição do CVRD pela Companhia, poderão exigir custos que afetem adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) o lançamento de tributos retroativos por autoridades fiscais competentes (ex. IPTU), visando cobrança compensatória pelo período em que persistiu a irregularidade; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO PATRIMONIAL E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, DE PREJUÍZOS NÃO COBERTOS NO SEGURO CONTRATADO PELO FUNDO E DE LITÍGIOS COM SEGURADORAS NO CASO DE SINISTROS. Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, 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 (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 eventualmente 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 obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, gerando prejuízos para os Cotistas.

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 imóveis 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 impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e gerando prejuízos para os Cotistas.

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 imóvel 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.

RISCO RELACIONADO À NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Consultor Imobiliário, das instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Consultor Imobiliário e/ou das instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e,

consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. 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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

6. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e se encontrarão disponíveis para consulta nos seguintes websites:

CVM: <https://www.gov.br/cvm> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual” (quando houver)); e

ADMINISTRADORA: <https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos”, em seguida pesquisar por “BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO