

FATORES DE RISCO

10.2 São fatores de risco, sem prejuízo dos demais fatores previstos neste Regulamento:

10.2.1 Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de emissão de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

10.2.1.1 Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que consiste em investimento de longo prazo.

10.2.2 Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe Única. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe Única, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos empreendimentos ou direitos decorrentes de empreendimentos objeto de investimento da Classe Única, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe Única.

10.2.3 Os Cotistas da Classe Única farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou arrendatários dos empreendimentos ou direitos sobre empreendimentos pertencentes à Classe Única, a título de locação.

10.2.3.1 Assim, por todo tempo em que os espaços comerciais estiverem locados, a Classe Única estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, que não estão limitados, apenas, à capacidade de pagamento de aluguel, como também, ao pagamento de tributos, contas de água e luz, dentre outras responsabilidades que, apesar de serem atribuídas aos locatários por força dos Contratos de Locação, na hipótese destes virem a não cumpri-las, poderão vir a serem cobradas do Fundo, na qualidade de proprietário de tais empreendimentos.

10.2.4 Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha adquirir parcela substancial da totalidade das Cotas da Classe Única, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

10.2.4.1 Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe Única e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

10.2.5 Risco de Diluição - Na eventualidade de novas emissões da Classe Única, os Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital da Classe Única diluída.

10.2.6 Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

10.2.6.1 O Administrador adota uma metodologia de gestão de risco por meio do sistema Modulo Risk Manager, que possibilita a estruturação do gerenciamento dos riscos, através da mensuração e controle dos riscos em conformidade aos padrões e regulamentações exigidas, principalmente às Resoluções do Banco Central do Brasil nos. 2.554/98 e 3.380/06. Entretanto, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e, conseqüentemente, para os Investidores.

10.2.7 Risco de Desapropriação - Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem ou comporão a carteira de investimentos da Classe Única. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos empreendimentos, bem como a perda da propriedade.

10.2.7.1 Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar à Classe Única, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

10.2.8 Risco de Sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pela Classe Única, 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.

10.2.9 Risco de Despesas Extraordinárias – A Classe Única, na qualidade de proprietária dos empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 empreendimentos. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas da Classe Única. A Classe Única 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, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

10.2.10 Riscos relativos à locação de empreendimentos com contratos atípicos - Não obstante os prazos mínimos dos contratos de locação atípica e a indenização por rescisão antecipada previstos nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os contratos de locação atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

10.2.11 Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel -

Em caso de não sucesso na celebração de contratos com adquirentes e/ou arrendatários e/ou locatários dos empreendimentos imobiliários os quais o Fundo venha a investir direta ou indiretamente, a rentabilidade pode diminuir, em virtude de um recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de aquisição, arrendamento e locação. Além disso, eventuais custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos - os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis – poderão também comprometer a rentabilidade do Fundo.

10.2.12 Risco das Contingências Ambientais -

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade da Classe Única.

10.2.13 Riscos Relativos à Atividade Empresarial -

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Ativos Alvo objeto da Classe Única, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica.

10.2.14 Risco de Concentração da Carteira da Classe Única –

A Classe Única destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta Pública primária para a aquisição dos empreendimentos e/ou dos créditos imobiliários vinculados a tais empreendimentos, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que a Classe Única possa adquirir outros bens.

10.2.14.1

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe Única, , pode haver uma concentração da carteira da Classe Única, estando a Classe Única exposta aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

10.2.15 Risco de exercício do direito de preferência na aquisição de empreendimentos -

Nos empreendimentos que encontram-se locados, os seus locatários detêm o direito de preferência na aquisição do respectivo empreendimento locado. Assim, os locatários serão notificados sobre a aquisição dos empreendimentos pela Classe Única, tendo determinado prazo para se manifestarem sobre o interesse em exercer o direito de preferência. Caso algum dos locatários exerça o direito de preferência, o respectivo empreendimento deixará de ser objeto de aquisição pelo Fundo.

10.2.16 Risco Institucional -

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o país de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os

objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

10.2.16.1 Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

10.2.16.2 A Classe Única desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

10.2.17 Riscos Macroeconômicos Gerais – O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

10.2.17.1 O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

10.2.17.2 O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe Única, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- (i) política monetária, cambial e taxas de juros;
- (ii) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal;
- (iv) inflação;
- (v) instabilidade social;
- (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

- (viii) racionamento de energia elétrica; e
- (ix) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

10.2.17.3 As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

10.2.17.4 Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

10.2.18 **Riscos do Prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

10.2.19 **Risco Jurídico** - 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

10.2.20 **Riscos de Crédito** - Os Cotistas da Classe Única terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos empreendimentos objeto de investimento pela Classe Única. Dessa forma, a Classe Única estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos devedores das prestações acima elencadas.

10.2.21 **Risco de Patrimônio Líquido e de Procedimento de Insolvência** - As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido da Classe seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. Tendo em vista que a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor por eles subscrito, diante da possibilidade de o Patrimônio Líquido da Classe se tornar negativo, O Administrador deverá adotar as medidas previstas neste Regulamento, observado, ainda, o disposto nos artigos 122 a 125 da parte geral da Resolução CVM 175/22. A adoção de tais medidas não necessariamente eliminará o risco de insolvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da

Classe ou se tornar necessário que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.2.22 Risco imobiliário e de performance - Os imóveis estão suscetíveis a desvalorização e valorização ocasionada por, e não se limitando, a fatores como: fatores macroeconômicos; mudanças de zoneamento; ou regulatórios que impactem diretamente a localidade do(s) empreendimento(s), tanto alterando a oferta de imóveis, ou restringindo os possíveis usos; mudanças socioeconômicas que impactem diretamente a região onde o(s) empreendimento(s) se localiza(m); piorando a área de influência para uso comercial; mudanças desfavoráveis no tráfego que dificultem ou impeçam o acesso ao empreendimento; restrições futuras nos serviços públicos essenciais, como eletricidade, telecomunicações e transporte público; possíveis expropriações dos empreendimentos onde a compensação financeira pode não refletir seu verdadeiro valor de mercado; surgimento de novos empreendimentos comerciais nas proximidades; flutuações nos valores dos imóveis dentro da carteira de investimentos do Fundo e o risco de não conseguir contratar seguro para os imóveis na carteira de investimentos.

10.2.23 Demais Riscos – A Classe Única também poderá estar sujeita 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.