

INFORME ANUAL

5- Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

5.1. Riscos relacionados à liquidez.

5.1.1. A aplicação em cotas 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, inclusive havendo o risco aos Cotistas de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo que estas sejam objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5.2. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

5.2.1. 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 pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial via locação, cessão de direito real ou a alienação dos Imóveis.

5.2.2. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Em determinados momentos os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

5.3. Risco relativo a concentração e pulverização

5.3.3. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

5.4. Risco de diluição

5.4.1. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

5.5. Não existência de garantia de eliminação de riscos

5.5.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5.6. Risco de desapropriação

5.6.1. Em caso de investimentos preponderantes em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos-alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, e não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

5.7. Risco de sinistro

5.7.1. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-objeto de investimento pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

5.8. Risco das contingências ambientais

5.8.1. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

5.9. Risco de concentração da carteira do Fundo

5.9.1. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos-alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo e expor o Fundo aos riscos inerentes a essa situação.

5.10. Riscos tributários

5.10.1. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.11. Riscos macroeconômicos gerais

5.11.1. 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 do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;

- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e,
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

5.11.2. Considerando que é um investimento de 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.

5.12. Riscos do prazo

5.12.1. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo 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.

*5.13. Riscos oriundos de investimento em Shopping Center

5.13.1 (i) Há de se notar que os resultados do Fundo dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no Shopping Center e que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor e que o desempenho dos Shopping Centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos

lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do Shopping Center, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos. (ii) Condições econômicas adversas no local onde cada Shopping Center está podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo; (iii) O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução do volume de operações do Fundo ou no valor dos aluguéis no Shopping Center. Uma série de empreendedores do setor de Shoppings Centers concorre com o Fundo na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para implementação e na busca de compradores e locatários potenciais; (iv) Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do Shopping Center. O Shopping Center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do Shopping Center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante; e (v) Os contratos de locação no setor de Shopping Center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, para reduzi-lo ou aumentá-lo, adequando ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado;

*5.14. Poderão existir divergências entre os interesses dos investidores do Shopping Center.

5.14.1. O Shopping Center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do Shopping Center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ademais, as disputas com os demais investidores, sejam elas judiciais ou arbitrais, podem aumentar as despesas e diminuir a margem.

*5.15. A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que poderá ocasionar o aumento dos custos, limitar o crescimento ou afetar adversamente as estratégias.

5.15.1. A construção e expansão de empreendimentos de Shopping Centers no Brasil estão sujeitas à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de Shopping Center por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

5.15.2. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de Shopping Centers já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir

ou restringir significativamente as atividades de Shopping Centers. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

5.16. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude de perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo Shopping Center.

5.16.1. Existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no Shopping Center pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

5.17. Efeitos adversos poderão ser causados em virtude da ocorrência de acidentes no Shopping Center, o que poderá acarretar danos materiais a imagem do Fundo.

5.17.1. Os Shopping Centers, por serem locais públicos e de ampla movimentação de pessoas (frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar danos à imagem do Fundo. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do Shopping Center migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Shopping Centers.

5.17.2. Ademais, a ocorrência de acidentes em dependências pode levar à responsabilização civil dos Shopping Centers e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

5.18. Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

5.18.1. O Consultor Imobiliário é o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo (“Estudo de Viabilidade”), constante do Anexo 12.10, página 148 deste Prospecto, apresentado ao Comitê de Investimentos do Fundo quando da apresentação da oportunidade de investimento para aprovação. Tal estudo não está relacionado ao laudo de avaliação independente contratado pelo Fundo para fins da regulamentação aplicável expedida pela CVM, conforme colocado no item 1.2.20 deste Prospecto. Cumpre ressaltar, de qualquer forma, que o referido estudo de viabilidade não representa garantia de rentabilidade, pode não

retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, assim como a rentabilidade e as projeções nele contidas podem diferir dos resultados a serem obtidos pelo Fundo, configurando tal fato possível conflito de interesses entre o Consultor Imobiliário e o Fundo.

5.19 Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

5.19.1. Tendo em vista que o Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, através da aquisição de empreendimentos imobiliários e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, notadamente "Shopping Centers", e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos empreendimentos imobiliários que considere adequadas.

5.19.2. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

5.20. Risco de Crédito

5.20.1. Os quotistas 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 empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

5.20.2. Assim, por todo tempo em que o empreendimento imobiliário estiver locado ou arrendado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

5.21. Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários

5.21.1. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo.

5.21.2. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

Instituição Administradora do
CSHG BRASIL SHOPPING - Fundo de Investimento Imobiliário - FII