



Março/2017

À
Comissão de Valores Mobiliários

Ref.: Informe Anual elaborado nos termos do art. 39, V, "d", da Instrução CVM 472

Questão 5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos no Claritas Logística I – Fundo de Investimento Imobiliário - CNPJ nº 97.521.194/0001-02 ("FUNDO"):

Servimo-nos da presente para elencar os riscos inerentes aos investimentos no **FUNDO**:

- (i) **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**.
- (ii) **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 Imóveis Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locado ou



arrendado, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação de Ativos Imobiliários, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- (iii) **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. Ainda, a cessão de Cotas da 1ª Emissão do **FUNDO** somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 554.
- (iv) **Risco do FUNDO ser genérico** - O **FUNDO** não possui Ativos Imobiliários específicos, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **GESTOR** poderá não encontrar Imóveis Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o **ADMINISTRADOR**, desde que com a aprovação do Comitê de Investimento e sem prévia anuência dos Cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, caso estes se enquadrem na política de investimento do **FUNDO**.
- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do FUNDO** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes há um tempo razoável, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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. Nos termos da Lei nº 9.779, se o Cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O desenquadramento do **FUNDO** em relação aos parâmetros definidos acima resultará na sujeição das operações do **FUNDO** ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas. O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o **ADMINISTRADOR** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

- (vii) **Risco de concentração da carteira do FUNDO** – O **FUNDO** destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, 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. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**, inicialmente o **FUNDO** adquirirá um número limitado de ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do **FUNDO**, estando este exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.
- (viii) **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros** – Considerando que a administração dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do **FUNDO**, tal fato pode representar um fator de limitação ao **FUNDO** para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas.
- (ix) **Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **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.

- (x) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão de valores de aluguéis** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação que serão eventualmente celebrados pelo **FUNDO** serem objeto de livre acordo entre o **FUNDO** e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do **FUNDO**.
- (xi) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis Alvo de propriedade do **FUNDO** venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xii) **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.
- (xiii) **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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o **ADMINISTRADOR** 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**.

- (xiv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do **FUNDO**. 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, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- (xv) **Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas** - Propriedades e ativos imobiliários estão sujeitos a condições sobre as quais o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, consequentemente, a remuneração futura dos Cotistas do **FUNDO**. O valor dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis que compõem a carteira do **FUNDO**.
- (xvi) **Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários** – Os Ativos Imobiliários que irão compor o patrimônio do **FUNDO** deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio



histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do **FUNDO**, existe a possibilidade destes Ativos Imobiliários 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 Ativos Imobiliários para o **FUNDO**.

- (xvii) **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários** – Apesar de a carteira do **FUNDO** ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- (xviii) As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **CUSTODIANTE** ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.