

RISCOS INCORRIDOS PELOS COTISTAS INERENTES AOS INVESTIMENTOS DO FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB VOTORANTIM JHSF CIDADE JARDIM
CONTINENTAL TOWER

CNPJ/MF nº 10.347.985/0001-80

I - Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral. As atividades do Fundo e do Empreendimento são realizadas exclusivamente no mercado nacional e, portanto, sua atuação está intimamente adstrita às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo e de seus Quotistas. Diversos fatores e instrumentos econômicos são conduzidos pelo governo, por meio de fixação de políticas econômicas. Como exemplo de instrumentos conduzidos pelo governo, temos a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Quotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros,

normalmente elevadas, além de necessitar que o governo mantenha a sua credibilidade por meio de implantação e fomento de políticas públicas apropriadas a tais investidores.

II - Risco Institucional. A economia brasileira apresentou diversos ajustes desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre 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 socialmente mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. 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 a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Investidor deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer

indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Quotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais do governo. O comportamento negativo da economia brasileira, resultante de fatores internos ou externos, pode resultar – e normalmente resulta - em oscilações negativas também no mercado imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas. A redução do poder aquisitivo das famílias e a falta de segurança para a continuidade de investimentos no setor podem colocar em risco a continuidade do Empreendimento.

Riscos Associados ao Investimento em Quotas

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Quotistas somente poderão resgatar suas Quotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Quotista somente poderá negociar as suas Quotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito da BM&FBOVESPA e da CETIP, o que pode resultar na dificuldade para os Quotista interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Quotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em quotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de quotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Investidor que adquirir as Quotas do Fundo deve estar consciente

de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Quotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Quota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Quotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações das Unidades Autônomas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 das Unidades Autônomas. Assim, por todo tempo em que as Unidades Autônomas estiverem locadas, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos Locatários.

V - Riscos do não pagamento do Prêmio de Locação. Em que pese o comprometimento da Incorporadora com o pagamento do Prêmio de Locação aos Quotistas do Fundo a partir da data da concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, os Quotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Quotistas.

VI – Riscos decorrentes da impossibilidade de negociação das Quotas da 2ª Série em bolsa ou mercado de balcão organizado. Conforme o estabelecido no Artigo 24 deste Regulamento, ao subscreverem Quotas da 1ª Série os investidores deverão subscrever proporcionalmente Quotas da 2ª Série, de modo que, ao final da Emissão cada investidor que for titular de Quotas da 1ª Série também será titular de igual número de Quotas da 2ª Série. Conforme o estabelecido nos Compromissos de Investimento a serem celebrados pelos Quotistas, as Quotas da 1ª Série serão integralizadas à vista, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição, e os recursos da referida integralização serão utilizados pelo Fundo para o pagamento do Preço Fixo de Aquisição. Por outro lado, as Quotas da 2ª Série somente serão integralizadas pelos Quotistas quando da efetiva conclusão das obras do Empreendimento e locação das Unidades Autônomas, sendo que os recursos da referida integralização serão utilizados pelo Fundo para pagamento do Prêmio, caso devido. Tendo em vista que apenas quotas totalmente integralizadas podem ser negociadas em bolsa e mercado de balcão organizado, apenas as Quotas da 1ª Série serão admitidas à negociação na BM&FBovespa e na Cetip na data da concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo. As Quotas da 2ª Série somente serão admitidas à negociação na BM&FBovespa após terem sido totalmente integralizadas pelos respectivos Quotistas, e, de toda forma, não antes da conclusão das obras do Empreendimento, prevista para junho de 2012. Antes da integralização das Quotas da 2ª Série, seus titulares somente poderão negociá-las por meio de negociações privadas, fora do ambiente de bolsa ou de mercado de balcão organizado, o que pode dificultar a venda dessas Quotas no mercado secundário.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

VII - Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VIII - Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pelas Unidades Autônomas, ou por direitos relacionados às Unidades Autônomas, a propriedade de Quotas do Fundo não confere aos seus Quotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas para os Quotistas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de condômino do Empreendimento, 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Quotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários das Unidades Autônomas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis. O Fundo poderá arcar com as despesas das Unidades Autônomas vacantes.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Quotista. São eles: (i) Custódia de Quotas, escrituração de Quotas, Auditoria, Publicações Legais, honorários advocatícios e Laudos de Avaliação anuais ou quando necessário – decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos. (ii) Honorários Administrativos – dentre os custos de manutenção do Fundo, este é o único, respeitadas as condições

atualmente vigentes, que pode vir a se configurar em um custo variável, ficando estabelecido no Regulamento a remuneração.

XII - Riscos Tributários. 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 Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII - Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

XV – Risco de Crédito do Incorporador. Embora a incorporação do Empreendimento tenha sido submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, os Quotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Quotistas.

XVI – Risco de atraso na entrega do Empreendimento por culpa do construtor. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento. Embora a Incorporadora tenha se obrigado, por meio do Instrumento Particular de Pagamento do Prêmio de Locação, a pagar o Prêmio de Locação ao Fundo, em benefício dos Quotistas, até a data da entrega do auto de conclusão “Habite-se” do Empreendimento, o alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos poderá aumentar a exposição do Fundo e dos Quotistas ao risco de crédito da Incorporadora.

XVII - Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Adicionalmente, poderá haver atraso ou não conclusão da construção, em virtude de decisões judiciais que culminem na interrupção ou embargo da obra, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo e/ou no fluxo de amortizações previsto neste Regulamento.

XVIII - Riscos de engenharia e de construção na obra do Empreendimento.

A construção do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo, com recursos advindos também da emissão de Quotas, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção do Empreendimento.

XIX – Riscos de Medição. A construção do Empreendimento será financiada por meio do pagamento do Preço de Aquisição, o qual será liberado para a Incorporadora em parcelas, conforme as medições a serem realizadas pelo Agente de Medição, de cumprimento pela Construtora do cronograma físico e financeiro da obra. Caso o Agente de Medição ateste, em qualquer medição, que o cronograma físico e financeiro da obra foi descumprido, e a Construtora não tome as medidas cabíveis para sanar tal descumprimento de acordo com os termos do Compromisso de Compra e Venda, as parcelas de pagamento do Preço de Aquisição não serão liberadas, o que poderá ocasionar a interrupção da construção do Empreendimento por falta de financiamento de suas despesas.

XX - Riscos relativos à atividade comercial. 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 das 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 cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

XXI - Riscos relativos às receitas e despesas projetadas do Empreendimento. As Receitas e Despesas do Empreendimento, assim como da construção, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem.

XXII - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XXIII - Receita proveniente do valor de locação. As receitas do Fundo decorrerão das locações das Unidades Autônomas. Salienta-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função de suas receitas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

XXIV – Risco de Vacância. O Consultor Imobiliário poderá não ter sucesso na prospecção de locatários suficientes para ocupar todas as Unidades

Autônomas integrantes do Imóvel Alvo, sendo que, neste caso, a rentabilidade do Fundo poderá ser reduzida tendo em vista o recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação das Unidades Autônomas, bem como os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outros, das Unidades Autônomas não locadas, os quais são atribuídos aos locatários das Unidades Autônomas quando estas estão locadas.

XXV – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar o Empreendimento e/ou o Imóvel Alvo que possa prejudicar a potencialidade de locação das Unidades Autônomas à terceiros, bem como o seu valor do aluguel por metro quadrado.

XXVI – Riscos Relacionados a Processos Judiciais Relevantes. Nos termos da Ação Civil Pública de nº 053.09.039224-0, em trâmite perante a 1ª Vara de Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, tendo em vista a construção do Empreendimento, requereu a condenação da Incorporadora nas obrigações de fazer de apresentação e aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, na adoção de medidas mitigadoras indicadas pelo referido Estudo, inclusive com demolições eventualmente necessárias, bem como no pagamento de indenização por danos ambientais. Adicionalmente, na inicial da referida Ação, a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, requereu a concessão de liminar para o fim de determinar a imediata paralisação das obras do Empreendimento até que seja realizado por completo o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, inclusive com a realização de audiências públicas. A concessão da referida medida liminar requerida foi indeferida pelo 1ª Instância do Poder Judiciário, sendo que a Associação dos Moradores do Jardim Panorama, interpôs Recurso de Agravo de Instrumento, o qual se encontra em fase de julgamento na Câmara Especial de Meio Ambiente. A Incorporadora e a Prefeitura do Município de São Paulo, cada uma na

qualidade de ré na referida Ação Civil Pública, ofereceram contestação requerendo a extinção do processo sem julgamento do mérito, por falta do interesse de agir, e pela improcedência da ação, tendo em vista o “Termo de Ajustamento de Conduta” celebrado pela Incorporadora no âmbito do Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público Estadual e o cumprimento pela Incorporadora do que foi ajustado no referido Termo. Adicionalmente, o Ministério Público Estadual apresentou parecer opinando pela extinção do processo sem julgamento do mérito, ou, de todo modo, pela improcedência da ação.

XXVII - Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figura na qualidade de parte, existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XXVIII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX - Demais Riscos. O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos 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, decisões judiciais, etc.