

V. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação a um investimento no Fundo, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, especialmente em fundos de investimento imobiliário, incluindo os mencionados nesta Seção. Por esta razão, o investidor deve considerar e analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto e, em particular, nesta Seção. Caso qualquer dos riscos ou incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, o preço das Cotas poderá ser afetado de forma substancialmente diversa e o investidor poderá perder uma parcela ou a totalidade do valor investido.

1. Fatores Macroeconômicos

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das Políticas Governamentais, na medida em que estas, ao se utilizarem de instrumentos como alterações nas taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação e/ou aumento de alíquotas de tributos, etc., acabam impactando a economia doméstica, e conjuntamente o mercado de capitais e o mercado imobiliário. Além disso, num momento em que o inter-relacionamento entre as economias mundiais é muito intenso, e onde a necessidade de capital externo - sobretudo para as nações em desenvolvimento - é significativa, a credibilidade dos Governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. 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 os resultados do Fundo.

1.1. Influência do Governo Federal sobre a Economia Brasileira

A economia brasileira tem sofrido intervenções por parte do Governo Federal e tem enfrentado ciclos econômicos voláteis. O Governo Federal tem administrado as políticas monetária, fiscal e tributária, dentre outras medidas, buscando direcionar o curso da economia brasileira. Medidas do Governo Federal para implementar suas políticas macroeconômicas envolvendo dentre outros, controles cambiais, de preços de tarifas administradas, de salário e da taxa de juros básica, podem afetar o desempenho do Fundo.

1.2. Impactos da Inflação

O Brasil passou por períodos de alta inflação até a metade de 1994. A inflação contribuiu substancialmente para a queda do nível de confiança na economia do Brasil e para a alta volatilidade do mercado de títulos brasileiro. O aumento dos índices de inflação afetaria a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte os aluguéis das unidades dos Imóveis, e que tais aluguéis são atualizados pelo IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Uma vez que a legislação ora em vigor

somente autoriza a atualização das dívidas pelo IGP-M em períodos superiores a 12 meses, os valores dos aluguéis não seriam atualizados, tempestivamente, de forma a refletir adequadamente os índices de inflação.

1.3. Alterações nos Tributos Incidentes

Para dar suporte à sua política fiscal, o Governo Federal em algumas ocasiões promove reformas em regimes de tributação. Tais reformas incluem alterações nas alíquotas de incidência e, ocasionalmente, criação de tributos temporários, cuja receita é destinada a algum propósito específico. Os efeitos de tais mudanças, bem como daquelas resultantes de quaisquer outras reformas fiscais supervenientes, não foram e não podem ser quantificados. Desta maneira, não há garantias de que essas reformas não irão, quando e se implementadas, afetar adversamente os negócios imobiliários. Não há qualquer garantia que as regras de tributação anteriormente mencionadas irão permanecer em relação ao Fundo.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário em aplicações financeiras de renda fixa e variável são tributados conforme as mesmas normas aplicáveis a pessoas jurídicas. O imposto pago pela carteira do fundo de investimento imobiliário poderá ser compensado com o imposto retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

Por sua vez, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, exceto determinados investidores estrangeiros, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

2. Fatores Inerentes ao Fundo

2.1. Liquidez Reduzida

Por ser uma modalidade de investimento ainda pouco disseminada no mercado brasileiro, por não movimentar ainda volumes de recursos muito vultosos e por sua característica de condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, os investidores podem ter dificuldades em realizar transações com suas cotas em caso de negociação no mercado secundário.

2.2. Rentabilidade

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 do Cotista dependerá do resultado da administração dos seus empreendimentos imobiliários. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos espaços comerciais destinados às instalações das agências e escritórios do Banco do Brasil.

2.3 Controle

Não obstante a limitação da propriedade de Cotas por um único investidor ser de 5% das Cotas, há risco de Cotistas se utilizarem da prerrogativa de acordo, sujeitando o Fundo ao controle destes últimos. Considerando-se que o Banco do Brasil, suas coligadas e controladas, assim tratados separadamente, não estão adstritos a limite de propriedade de Cotas, há o risco de ser exercido por eles o controle do Fundo.

2.4. Exposição do Fundo a Riscos de Crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelo Banco do Brasil a título de locação dos Imóveis, reduzidos por despesas de manutenção e acrescidos de rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Imóveis estiverem locados ao Banco do Brasil, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito do Banco do Brasil.

Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação dos Imóveis, não sendo a Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação do Imóvel a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

2.5. Condições Externas

Propriedades imobiliárias como os Imóveis estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora 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 Imóveis e, conseqüentemente, 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 afetadas devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

2.6. Tributação

De acordo com o art. 2º da Lei Nº 9.779/99, “sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo de Investimento Imobiliário de que trata a Lei Nº 8.668/93, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das Cotas do Fundo.”

Em razão da integralização das Cotas na sua totalidade, o Banco do Brasil, suas coligadas e/ou controladas são proprietários de mais de 25% das Cotas, havendo o risco de a Secretaria da Receita Federal interpretar tal situação como configuradora da hipótese prevista no art. 2º da Lei nº 9.779/99, acima transcrito, equiparando o Fundo a uma pessoa jurídica, sujeitando-o a tributação e, conseqüentemente, a uma redução de seu desempenho.

Sobre a questão da tributação pelo Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis - ITBI, caso a administração do Fundo seja transferida de uma instituição administradora para outra, o registro dos imóveis deverá ser alterado, o que não acarretará a incidência do ITBI, dado o caráter fiduciário da propriedade do imóvel pelo administrador de um fundo de investimento imobiliário, que somente a exerce em benefício dos Cotistas. No entanto, não há garantias de que, no futuro, tal transferência continue não sendo tributada.

2.7. Valor Mobiliário x Propriedade do Imóvel

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimento constituída por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de Cotas não confere a seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, sendo-lhes expressamente vedado o exercício de qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

2.8. Contrato de Locação

Apesar de existirem disposições nos Contratos de Locação que objetivam restringir a rescisão unilateral do referido contrato antes do prazo para seu término (10 anos), ressaltamos que é possível que ocorra, a qualquer tempo, a rescisão do mesmo.

Caso os Contratos de Locação venham a ser judicialmente contestados, pode ocorrer que a decisão final seja tomada em favor do locatário, isentando-o de pagar multa contratual, se estipulada, ou de dar o aviso prévio para a desocupação antecipada do espaço comercial.

Os Contratos de Locação poderão ser objeto de ação revisional promovida pelo locatário, visando à redução dos valores dos aluguéis mensais, o que poderá acarretar a redução judicial do valor do aluguel.

2.9. Retrovenda

Conforme cláusula contida no Instrumento Particular de Promessa de Subscrição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Integralização com Bens Imóveis em Caráter Fiduciário e Outras Avenças, nos termos do art. 505 da Lei Nº 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), fica reservado ao Banco do Brasil o direito de, no prazo de 3 anos, contado da data de registro da escritura pública, recobrar os Imóveis. A possibilidade do exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, conforme previsto no Regulamento, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo.

2.10. Valores relativos à locação, inadimplência e vacância

As únicas receitas do Fundo provirão dos aluguéis dos Imóveis do Fundo. É característica dos bens imóveis sofrerem variações em seus valores de locação por questões de oferta, de sazonalidade e do comportamento da economia como um todo. Quando da montagem do Fundo procurou-se estabelecer critérios conservadores no tocante às receitas a serem auferidas, embora os edifícios encontrem-se ocupados.

Entretanto, embora mínimo, há o risco de o inquilino tornar-se inadimplente ou rescindir os contratos de locação, o que sem dúvida acarretará perda de receita para o Fundo, impactando negativamente sua rentabilidade.

2.11. Aspectos Tecnológicos e Regulatórios

Os imóveis que serão adquiridos pelo Fundo podem se tornar obsoletos tecnologicamente, com o decorrer do tempo, pois o avanço das técnicas construtivas é constante. Os imóveis também poderão ter sua destinação e uso afetados por eventuais mudanças nas normas regulatórias de uso e ocupação do solo.

2.12. Maior influência do Banco do Brasil nas Decisões do Fundo

O Regulamento estabelece que nenhum Cotista poderá deter mais do que 5% das Cotas. Contudo, essa limitação não se aplica ao Banco do Brasil e suas controladas e coligadas, que estão livres para adquirir quantidade ilimitada de Cotas.

Cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações tomadas pela Assembléia de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas que venha a permanecer em sua titularidade, o Banco do Brasil e suas subsidiárias e controladas terão mais capacidade de influenciar as decisões da Assembléia de Cotistas do que qualquer Cotista, não obstante a restrição do direito a voto, contida no item 8 – Direito de Voto, da seção “Características do Fundo”.

3. Fatores Inerentes ao Mercado Imobiliário

3.1. Oscilações no Valor de Mercado

Como os recursos captados pelo Fundo destinam-se à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

3.2. Crédito

O Fundo, de acordo com seu objeto e sua política de investimento, aluga os imóveis que integram seu patrimônio ao Banco do Brasil, pelo período mínimo de 10 anos. O resultado do Fundo a ser distribuído aos Cotistas terá como origem de recursos o recebimento dos valores que forem pagos ao Fundo pelo Banco do Brasil a título de locação dos imóveis. Assim, pelo menos durante os 10 primeiros anos do período de locação, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito do Banco do Brasil.

3.3. Vacância

Caso os contratos de locação com o Banco do Brasil, não sejam renovados ao final do período de 10 anos, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Logo, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades autônomas do Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os Cotistas. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo, podendo, inclusive, gerar ao Cotista obrigação de aportar recursos adicionais para cobrir as despesas do Fundo.

3.4. Engenharia e Construção

Os imóveis adquiridos pelo Fundo encontram-se prontos e em uso pelo próprio Banco do Brasil. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

3.5. Conflito de Interesse

O Banco do Brasil na condição de Cotista e locatário dos Imóveis, poderá exercer o controle do Fundo e influir nas condições do contrato de locação.