

Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII

O investimento nas Cotas apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos Itens a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer Item deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação dos Prestadores de Serviços Essenciais prevista neste Regulamento.

6.1.1. Riscos de Mercado: A aplicação nas Cotas está sujeita a diversos riscos de mercado, dentre os quais destacam-se:

(i) Risco macroeconômico – O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a Carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (a) crescimento da economia nacional; (b) inflação; (c) flutuações nas taxas de câmbio; (d) políticas de controle cambial; (e) política fiscal e alterações na legislação tributária; (f) taxas de juros; (g) liquidez dos mercados de capitais; e (e) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, a amortização do Fundo ou sua liquidação, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem os Prestadores de Serviços Essenciais responderão a qualquer Cotista, caso ocorra os eventos acima, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária ou caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

(ii) O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (a) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (b) competitividade do setor imobiliário; (c) regulamentação do setor imobiliário; e (d) tributação relacionada ao setor imobiliário.

6.1.2. Riscos de liquidez: O Fundo estará apto a negociar as Cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

6.1.3. Riscos específicos: O Fundo está sujeito a uma série de riscos específicos às suas atividades, dentre os quais:

(i) Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

(ii) Descontinuidade das Condições de Mercado: Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

(iii) Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da Carteira, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

(iv) Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

(v) Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

(vi) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pela Classe, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a Carteira, poderá aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio da Classe e dos Cotistas.

(vii) Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da Carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

(viii) Riscos de alteração da legislação aplicável à Carteira e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável à Carteira, aos Cotistas e aos investimentos da Carteira, incluindo, mas não se limitando a, a legislação tributária, a legislação de câmbio e a legislação que regula os investimentos externos em cotas de emissão de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados da Carteira.

(ix) Amortização/resgate das Cotas com relação à liquidação dos ativos da Carteira. A Classe está exposta a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros Ativos integrantes da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, os Prestadores de Serviços Essenciais não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

(x) Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

(xi) Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação da Classe nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

(xii) Liquidez Reduzida das Cotas. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado, no Brasil, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas, exceto nos eventos de liquidação.

(xiii) Prazo para Resgate das Cotas. Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

6.1.4. Riscos Associados aos Ativos Alvo:

(i) Não Renovação dos Contratos de Locação. Caso os contratos de locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, a Classe terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação, o Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação relacionada ao respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão, no todo ou em parte, no curto e médio prazos.

(ii) Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

(iii) Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

(iv) Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e os Prestadores de Serviços Essenciais tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

(v) Riscos de Sinistros, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo, de litígios com seguradoras no caso de sinistros e de desastres naturais. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis, além de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos Ativos Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Ativo Alvo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

(vi) Riscos Jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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.

(vii) Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

(viii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder

Público será justo, equivalente ao valor de mercado ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados da Classe. Outras restrições aos Ativos Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tal Ativo Alvo pela Classe, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(ix) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas neste Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus, gravames reais ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(x) Risco da Administração dos Ativos Alvo por Terceiros. A Classe poderá deter participação em Ativos Alvo, como shopping centers, cuja administração será realizada por empresas especializadas, sendo que a Classe poderá estar sujeita ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

(xi) Risco de Vacância. Tendo em vista que a Classe poderá investir recursos em empreendimentos do setor de shopping centers, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

(xii) Risco decorrente do resultado de vendas. Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de shopping center depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no movimento dos shopping centers como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas e, conseqüentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos shopping centers, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas proveem de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento dos shopping centers pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de merchandising no shopping center investido pela Classe.

(xiii) Risco da alta competitividade no setor de shopping center no Brasil. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos

formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e à redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Se a administração não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

6.1.5. Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. Os Prestadores de Serviços Essenciais também não respondem pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

6.2. Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a Carteira, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação da Classe. Da mesma forma, não poderá ser imputada aos Prestadores de Serviços Essenciais qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação da Classe ou resgate de suas Cotas.