

1. FATORES DE RISCO

A aquisição de quotas de Fundo de Investimento Imobiliário, como qualquer investimento, apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo Fundo de Investimento Imobiliário, às quotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (FUNDO), analisando-as à luz de seu perfil de risco, deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

1.1. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS – POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E GLOBALIZAÇÃO

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o FUNDO desenvolverá suas operações exclusivamente no mercado brasileiro estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais, na medida em que estas, ao utilizarem-se 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 interrelacionamento 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.

1.2. RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

1.3. RISCOS RELATIVOS À CONCENTRAÇÃO DE QUOTAS DETIDAS POR UM ÚNICO QUOTISTA

As quotas poderão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, ou com fração ideal dos imóveis objeto do FUNDO, listados no Anexo ao Regulamento. Além disso, conforme disposto no artigo 10 do Regulamento do FUNDO, não existe restrição quanto ao limite de propriedade de quotas do FUNDO por um único quotista, salvo nas hipóteses estabelecidas pela Lei nº 9.779/99, onde o percentual máximo do total das quotas emitidas que o

incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever, ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Portanto, poderá ocorrer a situação onde a empresa Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda, vendedora do imóvel, venha a integralizar parcela substancial da emissão, ou mesmo a totalidade das quotas, com os imóveis objeto do FUNDO, passando um único quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários.

Em tal condição, existe o risco de que atitudes sejam tomadas em função de interesses exclusivos da Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda em prejuízo do FUNDO, e, conseqüentemente, dos quotistas.

1.4. RISCOS RELATIVOS 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 imóvel 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 da receita dos aluguéis dos imóveis. Cabe observar que os contratos de locação a serem celebrados entre o FUNDO, na qualidade de locador, e o Banco Ourinvest S/A, na qualidade de locatário, serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento (5 anos renováveis por igual período e por duas vezes). Pode, no entanto, vir a ocorrer que, no futuro, o Banco Ourinvest S/A deixe de ser locatário desses imóveis, fato que obrigaria a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA a ter que negociar a nova locação em condições de mercado.

1.5. RISCO RELATIVO À DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

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 a serem adquiridos para integrar 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.

1.6. RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE ECONÔMICA

É característica dos imóveis 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 situam os

imóveis objeto do FUNDO, acarretando, por exemplo, redução nos valores dos imóveis.

1.7. RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E ÀS DESPESAS MAIS RELEVANTES

Abordaremos a seguir, resumidamente, alguns itens referentes às Receitas Projetadas e às Despesas relevantes apresentadas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e algumas considerações sobre os riscos dos valores estimados não se concretizarem.

1.7.1) Quanto aos gastos com Atualização, Despesas Extraordinárias ou Não Previstas

Foi estimada uma reserva de contingência no valor correspondente, nesta data, a R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais), para que o FUNDO possa, no futuro, arcar com despesas extraordinárias ou não previstas de atualização dos imóveis. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. A Reserva de Contingência, no entanto, pode sofrer variabilidade em função da taxa de conservação dos imóveis.

1.7.2) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Originalmente Acordados

As projeções de receitas para os 05 (cinco) anos iniciais de operação do FUNDO foram feitas com base no contrato de locação a ser celebrado com o Banco Ourinvest S/A. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional trianual, conforme previsto na legislação aplicável, que venham a provocar alteração nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que após findo o prazo da locação não seja de interesse do FUNDO proceder a renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Ainda em função do contrato de locação, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

1.7.3) Quanto às Receitas Projetadas

As projeções de receitas para os 15 (quinze) anos iniciais de operação do FUNDO foram feitas com base no contrato de locação a ser celebrado com o Banco Ourinvest S/A. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência do locatário no que se refere (a) à indenização referente aos aluguéis dos primeiros 60 (sessenta) meses de vigência de cada contrato de locação individualmente considerados; e (b) ao efetivo cumprimento das obrigações do Banco Ourinvest S/A nos termos do Contrato de Locação.

No caso de decisão unilateral do Banco Ourinvest S/A de deixar o imóvel antes do prazo contratual de 05 (cinco) anos, existe a possibilidade de que, dado que o método utilizado no estudo de viabilidade do FUNDO é o da valoração da renda futura do FUNDO, o fato poderia comprometer sobremaneira a sua receita, com reflexo na remuneração do quotista, caso o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o imóvel está sendo adquirido por um valor de avaliação calculado em função do Método de Renda, que, de acordo com o Laudo de Avaliação apresentado, levou em consideração o valor dos aluguéis para o Banco Ourinvest S/A, sendo, portanto, superior ao valor apurado em função do valor de mercado de imóveis similares da mesma região, a eventual rescisão pelo Banco Ourinvest S/A poderia provocar uma queda da rentabilidade do FUNDO, com consequências negativas para o investidor, uma vez que os imóveis vagos poderiam ser locados a valores inferiores aos utilizados para a atual avaliação pelo Método de Renda.

1.8. RISCO TRIBUTÁRIO

A Lei nº 9779/99 estabelece ainda que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos quotistas e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Embora as regras tributárias dos fundos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de que tal regra possa ser modificada no contexto de uma eventual nova reforma tributária.

1.9. RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

O compromisso de aquisição pelo FUNDO foi assumido através do instrumento particular de "Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário". Legalmente, enquanto a escritura de integralização dos imóveis não tiver sido lavrada e registrada em nome do FUNDO, há a possibilidade de um ou mais imóveis serem onerados para a satisfação de dívidas contraídas pelo atual proprietário, numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso o proprietário não disponha outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que impediria a realização da operação.

1.10. RISCO DO FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO

O Regulamento do FUNDO prevê a possibilidade do FUNDO não vir a ser constituído somente no caso de não serem subscritas todas das quotas da primeira emissão.

Na ocorrência desta hipótese, a instituição financeira responsável pela subscrição irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

1.11. RISCO DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS DAS 24 PRIMEIRAS EMISSÕES

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as quotas das primeiras 24 (vinte e quatro) emissões, o que traria as seguintes consequências: 1º) o FUNDO teria um patrimônio menor que o estimado inicialmente, uma vez que não poderia adquirir a totalidade dos imóveis pretendidos; 2º) o FUNDO teria que administrar as locações em conjunto com os interesses do antigo proprietário, que continuaria dono de uma fração dos imóveis. Tal fato, além de ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do FUNDO, poderia abrir a possibilidade de que no futuro possa haver algum tipo de conflito na gestão dos imóveis.

1.12. RISCO DE CRÉDITO DO BANCO OURINVEST E CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

O FUNDO destinará, todos os recursos recebidos na subscrição de suas quotas para aquisição de Imóveis a serem locados para o Banco Ourinvest S/A, que poderá sublocá-los, pelo período mínimo de 5 (cinco) anos, sem cláusula de fiança.

O resultado do FUNDO a ser distribuído aos quotistas terá como origem de recursos o recebimento dos valores que forem pagos ao FUNDO pelo Banco Ourinvest S/A a título de aluguel dos imóveis. Assim, pelo menos durante os 05 (cinco) primeiros anos do período de locação, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito do Banco Ourinvest S/A.

Caso os contratos de locação com o Banco Ourinvest S/A não sejam renovados ao final do período contratual, o FUNDO passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis.

Assim, apesar da existência de previsão legal de prorrogação do prazo de locação dos imóveis ao Banco Ourinvest S/A após o período de 05 (cinco) anos, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, 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 quotistas do FUNDO. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do FUNDO.

1.13. RISCO DE ENGENHARIA

Como em qualquer empreendimento imobiliário, a fase de construção do imóvel é a que envolve riscos, tais como o correto desenvolvimento dos projetos, a identificação de eventuais inconsistências de projetos ou mesmo novas necessidades surgidas, a qualidade do material utilizado, a qualidade técnica do trabalho desenvolvido, a obtenção do atestado de conclusão de obra (habite-se), etc, que podem ensejar a necessidade de adaptação e conseqüente nova aprovação de projetos, além de eventual atraso na entrega das obras. A possibilidade do não cumprimento das especificações de material, por sua vez, pode levar à necessidade de refazimento dos trabalhos, acarretando, mais uma vez, atrasos na entrega das obras e mesmo eventual prejuízo patrimonial para o proprietário do imóvel.

No caso do Edifício Ourinvest, o empreendimento encontra-se pronto e em funcionamento há aproximadamente 19 anos, tendo sido edificado dentro de elevados padrões de qualidade da indústria de construção civil, não mais se justificando os riscos inerentes à fase de construção.

Não obstante, existem os riscos de engenharia que ficam por conta de fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndios, etc., que normalmente ficam cobertos por seguros de riscos operacionais / incêndio e danos materiais e, também, por apólice de responsabilidade civil geral. Essas apólices são contratadas com seguradoras de primeira linha com cláusula de resseguro. Enquanto não formalizados em nome do FUNDO, existe o risco de que, se tais eventos vierem a ocorrer, o FUNDO teria seu patrimônio enormemente afetado, e, em decorrência, o quotista seria prejudicado.

1.14. RISCO DO BANCO OURINVEST NÃO FIRMAR O CONTRATO DE LOCAÇÃO

As partes signatárias do Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário – Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda, promitente vendedora dos imóveis, e Oliveira Trust DtvM Ltda, INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA do FUNDO – estabeleceram que, tão logo seja concluída a subscrição e integralização de cada emissão e efetuado o pagamento da fração correspondente dos imóveis adquiridos, o FUNDO deverá locar os imóveis nas condições estabelecidas no Contrato de Locação, independentemente de haver sido lavrada a escritura pública de venda e compra dos imóveis em caráter fiduciário. Não obstante, poderá ocorrer que o Banco Ourinvest S/A, futuro locatário dos imóveis, desista de alugá-los. Neste caso, o FUNDO teria que buscar no mercado um novo inquilino, o que poderia demandar algum tempo, com conseqüências negativas para o fluxo de caixa do FUNDO, e reflexos na rentabilidade do quotista.

1.15. RISCO DE FALÊNCIA OU CONCORDATA DO BANCO OURINVEST

Considerando que o FUNDO terá um único locatário, o risco de que este venha a ficar inadimplente torna o FUNDO bastante vulnerável. Um dos motivos da inadimplência pode ser um eventual processo de falência ou concordata do locatário, o que ensejaria a rescisão do contrato de locação sem ônus para o locatário.