FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII FLORIPA SHOPPING
(10.375.382/0001-91)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Documento, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Documento e no Regulamento do Fundo, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deverá estar ciente de que o investimento no FUNDO pode consistir em investimento de longo prazo.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento do FUNDO, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos cotistas minoritários.

Risco Relativo à Participação Minoritária do FUNDO no Florianópolis Shopping Center

Uma vez adquiridos os 38% (trinta e oito por cento) da fração ideal do Florianópolis Shopping Center, o FUNDO tornar-se-á proprietário minoritário, do mesmo modo que a VGomes, do empreendimento em questão. A Incorporadora, então detentora dos restantes 51% (cinqüenta e um por cento), continuará a controlar o empreendimento e, em que pese os acordos firmados entre os condôminos, notadamente a Convenção do Condomínio

Voluntário Pro Indiviso e o Acordo de Condôminos, além das disposições do Instrumento Declaratório de Normas Gerais Regedoras de Locações do Florianópolis Shopping Center, certas decisões poderão ser tomadas contrariamente aos interesses dos sócios minoritários, inclusive aos do **FUNDO** e dos Cotistas, em função, exclusivamente, do interesses do sócio majoritário, exceção àquelas decisões que dependam de maioria qualificada.

Conforme os termos da Convenção do Condomínio Voluntário Pro Indiviso, as deliberações do condomínio civil do Florianópolis Shopping Center serão sempre tomadas por maioria da titularidade da fração ideal do Florianópolis Shopping Center, sendo que estarão sujeitas a deliberação unânime dos condôminos civis do Florianópolis Shopping Center as seguintes matérias: (a) alteração da Convenção do Condomínio Voluntário Pro Indiviso; (b) mudança na destinação do condomínio civil; (c) desmembramento do imóvel ou instituição do condomínio edilício; (d) alteração das regras do fundo de reserva (5% sobre a receita líquida) ou criação de outros fundos a serem constituídos mediante a retenção de receitas condominiais.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento no Florianópolis Shopping Center

Em que pese a garantia de rentabilidade mínima por prazo determinado a ser fornecida pela Incorporadora e garantida pela Plenaventura aos Quotistas do FUNDO, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do FUNDO. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos das lojas do Floripa Shopping, assim como cessões de uso e demais formas de exploração comercial do Floripa Shopping.

Risco de Engenharia e Construção do Imóvel Florianópolis Shopping Center

O Floripa Shopping, imóvel a ser adquirido pelo FUNDO, foi finalizado e inaugurado apenas em 2006, não tendo, deste modo, histórico suficiente para comprovar, na prática, a solidez da sua construção e/ou a adequação da sua engenharia. Adicionalmente, há que se considerar o impacto que vendavais, granizos, veículos terrestres e aéreos, incêndios etc. podem ter no Floripa Shopping.

Risco de Concentração da Carteira do FUNDO

O FUNDO tem por objeto exclusivo a aquisição de fração ideal do Floripa Shopping, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento.

Independentemente da eventual aquisição de outros imóveis no futuro pelo FUNDO, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o FUNDO, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento das lojas do Floripa Shopping, considerando-se, ainda, que não há garantia de que todas as suas unidades estarão sempre locadas ou arrendadas. Em caso de vacância de qualquer das

unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser parcialmente suportados pelo FUNDO, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto dada a diminuição dos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas do FUNDO.

Risco da Administração do Floripa Shopping por Terceiros

Tendo em vista que o FUNDO tem por objeto exclusivo a aquisição de fração ideal do Floripa Shopping, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento, e que a administração de tal empreendimento será realizada por empresas especializadas, muitas vezes sem interferência direta do FUNDO, e este pode ficar limitado na sua capacidade de implementar políticas de administração que considere adequadas dado que não é possível garantir que as políticas de administração que serão adotadas por tais empresas administradoras não irão de qualquer forma prejudicar as condições do Florianópolis Shopping Center ou os rendimentos a serem distribuídos, pelo FUNDO, aos Cotistas.

Risco de Crédito

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, arrendatários ou, eventualmente, adquirentes dos imóveis, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos imóveis. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados ou arrendados, o FUNDO estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o FUNDO estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos do Não Pagamento da Garantia de Rentabilidade Mínima por Prazo Determinado

Em que pese o comprometimento da Incorporadora e da Plenaventura com o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Quotistas do FUNDO, pelo período de 36 (trinta e seis) meses contados da data de autorização de funcionamento do FUNDO, a ser outorgada pela CVM, e a Cessão de Créditos da Incorporadora, os Cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Incorporadora e da Plenaventura, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do FUNDO e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Quotistas.

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do FUNDO, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em ocorrendo referida desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que vier a ser pago pelo Poder Público será justo, de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Ademais, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Conjuntura Macroeconômica e Política Governamental

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 diretamente 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, dentre outras. 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 Quotistas 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.

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.

Riscos Tributários

O risco tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos incidentes na presente estrutura ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os fundos de investimento imobiliários e/ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, na hipótese de o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, subscrever ou adquirir, no mercado 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das

Cotas emitidas pelo FUNDO, o fundo passará a ter tratamento tributário de pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Imóveis

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do FUNDO 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 integrantes do FUNDO 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 afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis, e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Direito de Ocupação do Imóvel

Conforme mencionado, o Floripa Shopping é composto pelo imóvel objeto da matrícula 67.948 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, com área de terreno de 27.925,92 m², cuja propriedade é detida pela Incorporadora e VGomes, e pelo imóvel objeto da matrícula 69.587 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, com área de terreno de 3.803,39 m², cujo direito de ocupação de terreno de marinha foi adquirido pela Incorporadora por cessão do Sr. João Vicente Gomes Filho e Sra. Eliana Lenzi de Miranda Gomes.

O direito de ocupação permite a ocupação do imóvel por particular, mas, a sua plena propriedade fica a cargo da União Federal, o que significa que, à presente, referido imóvel não pertence aos condôminos Incorporadora e VGomes e, conseqüentemente, não pertencerá ao FUNDO. Caso seja dada destinação diversa ao imóvel, ou seja, na hipótese de o imóvel vir a ser utilizado para finalidade diversa daquela da implantação de um *shopping center*, a sua ocupação, pelo particular, poderá ser revogada ou rescindida pela União Federal.

Risco das Contingências Ambientais

As contingências ambientais dizem respeito a ações que atualmente questionam os procedimentos dos órgãos públicos no licenciamento da construção do Florianópolis Shopping Center, do seu licenciamento ambiental, bem como da ETE - Estação de Tratamento de Esgoto do Saco Grande, visando a indenização dos eventuais prejuízos causados ao meio ambiente, as quais encontram-se descritas no Instrumento Particular de Venda e Compra firmado em 08 de julho de 2009, entre a Incorporadora e o FUNDO.

Risco de Empreendimento Concorrente ao Florianópolis Shopping Center

Localizado na área de influência do Floripa Shopping, o Iguatemi Florianópolis pode ser considerado como um concorrente direto, tanto pelo seu porte como por suas características. A existência de um shopping center concorrente nas imediações do Florianópolis Shopping Center pode impactar nas condições de locação e demais formas de exploração das áreas do Florianópolis Shopping Center.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas Neste Documento

Este Documento contém informações acerca do FUNDO, do Floripa Shopping e do mercado de shopping centers, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do Floripa Shopping e do mercado de shopping centers que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Documento tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do Floripa Shopping e do mercado de shopping centers sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.