

Informe Anual Estruturado – Anexo 39 V

Riscos incorridos pelos cotistas do FII

Riscos associados ao Fundo

1.1. Riscos relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral

Os investimentos do Fundo em ativos imobiliários ou ativos financeiros são realizados exclusivamente no mercado nacional e, portanto, estão intimamente adstritos às políticas governamentais deste país que podem influenciar de forma significativa nos rendimentos dos ativos que comporão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, do Fundo e de seus cotistas. 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 cotistas. 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.

1.2 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 e 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. Os investidores devem estar cientes de que o Fundo ou qualquer outra pessoa,



incluindo a Administradora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas 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.

1.3 Risco relacionado à liquidez

O Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas no mercado secundário, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições e alienar as suas cotas, mesmo em negociações ocorridas no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Assim, um único investidor ou um grupo pequeno de investidores pode vir a adquirir a totalidade das cotas, prejudicando sua liquidez 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 cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, ainda que o cotista não responda pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos imobiliários e ativos financeiros que componham o patrimônio do Fundo ou ainda aos atos da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

1.4 Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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 dos investimentos a serem realizados pelo Fundo referentes à venda, locação ou arrendamento e participação no desenvolvimento e exploração, no todo ou parte, dos empreendimentos imobiliários comerciais que venham a integrar a carteira do Fundo.

1.5 Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os ativos imobiliários, a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

1.6 Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo

A exposição do investidor aos riscos aos quais o Fundo está sujeito poderá acarretar perdas para os cotistas. Embora a Administradora 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 cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.



1.7 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de condômino de empreendimentos comerciais, incluindo empreendimentos do tipo Shopping Centers, estará eventualmente sujeito, conforme sua participação no respectivo empreendimento, 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 dos imóveis que componham os empreendimentos comerciais objeto do investimento do Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo, conforme sua participação no respectivo empreendimento comercial, poderá estar 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 dos imóveis, 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 também estar sujeito às despesas das lojas vacantes dos empreendimentos do tipo Shopping Centers, proporcionalmente à participação detida pelo Fundo nestes empreendimentos.

1.8 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 cotista. São eles: custódia, 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.

1.9 Riscos Tributários

O artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, estabelece que ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, tal como é o caso do Fundo, sendo que os incisos I e II do parágrafo único do mesmo dispositivo estabelecem, respectivamente, que o benefício fiscal acima mencionado (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, e que (ii) não será concedido aos cotistas pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo fundo. Não há garantias de que o Fundo possuirá, a todo e qualquer momento, a quantidade mínima de 50 (cinquenta) cotistas.

Adicionalmente, existe a 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, incluindo o benefício fiscal acima mencionado, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

1.10 Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os ativos imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

1.11 Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a



reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

1.12 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 ativo imobiliário investido pelo Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

1.13 Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Ativos Imobiliários

As receitas e despesas dos ativos imobiliários, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) 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 e substituição de equipamentos e manutenção; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação: as receitas do Fundo decorrerão das locações de imóveis comerciais, locação de vagas de estacionamento, locação de depósitos e espaços para merchandising dos ativos imobiliários.

1.14 Riscos ambientais dos Ativos Imobiliários

Apesar dos ativos imobiliários estarem situados em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

1.15 Riscos Jurídicos e Relacionados a Processos Judiciais

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através 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. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo figurará 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.

1.16 Riscos relacionados ao imóvel que integra o patrimônio do Fundo

As cotas de emissão do Fundo foram integralizadas, preponderantemente, mediante a conferência de imóveis. Foi realizada uma auditoria legal apenas parcial do imóvel objeto da matrícula n.º 49.942 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, SP, cuja fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) ("Fração Ideal SPM") foi conferida ao Fundo, na qual não foi possível analisar de modo abrangente a situação legal dos atuais coproprietários e dos antecessores do referido imóvel. Dessa forma, o investimento no Fundo está sujeito a risco de questionamento judicial da transferência da Fração Ideal SPM ocorrida previamente à sua conferência ao Fundo e eventual desconstituição de tais atos, hipótese em que o Fundo faria jus apenas a eventual indenização em razão de evicção, em face de quem o integralizou, sendo que o pagamento de tal indenização, por sua vez, ficaria sujeito à capacidade de pagamento deste.

1.17 Demais Riscos

O Fundo e os ativos imobiliários 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.



1.18 Gerenciamento de Riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e expected shortfall. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

