



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII SHOPPING WEST PLAZA

CNPJ nº 09.326.861/0001-39

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 Shopping West Plaza (FUNDO), analisando-as a 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.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais e globalização

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 o governo se utiliza de determinados instrumentos de política econômica, tais como, fixação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira, aumento ou redução do volume de reservas, emissão de moeda, aumento de tarifas públicas, maior ou menor rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, concessão de subsídios a determinados setores da economia, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente de capitais e imobiliário.

Deve-se destacar que atualmente é muito intenso o interrelacionamento comercial entre as economias dos diversos países, o que acarreta num significativo fluxo de capitais externos. Além disso, existe ainda uma grande movimentação de capitais especulativos e em novos investimentos em função da necessidade de recursos financeiros pelas nações em desenvolvimento. Portanto, 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 taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do FUNDO.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda pouco disseminada no mercado brasileiro, não movimentando volumes de recursos significativos, e, por sua característica de condomínio fechado, não admitindo o resgate de



quotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações com suas quotas em caso de negociação no mercado secundário.

O investidor deve, ainda, levar em conta que os imóveis do FUNDO são ativos que possuem baixa liquidez no mercado, o que pode dificultar em algum momento as atividades do FUNDO relativas à eventual mudança na composição da sua carteira.

Risco relativo à concentração de quotas do Fundo

Tendo em vista que a oferta das quotas da primeira emissão para a formação do patrimônio do FUNDO foi realizada no mercado de balcão não organizado sem que a Instituição Administradora/Coordenadora pretendesse pulverizá-la no mercado, ocorreu a situação na qual um único investidor subscreveu todas as quotas do FUNDO. Com a nova oferta das oito novas emissões, sem que o quotista atual exerça o seu direito de preferência na subscrição, pretende-se pulverizar a propriedade das quotas. Não obstante, caso não haja a subscrição, pelo público investidor, da totalidade das quotas das novas emissões, pode ocorrer que ainda persista algum grau de concentração, fragilizando, conseqüentemente, a posição dos eventuais quotistas minoritários.

Em tal condição, existe o risco de que atitudes sejam tomadas pelo quotista detentor de uma posição expressivamente concentrada em função de interesses particulares, em prejuízo do FUNDO, e, em última análise, dos quotistas.

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 da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas dependerão dos resultados obtidos pelo FUNDO com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento do imóvel de seu patrimônio.

Cabe observar que, como no caso em questão o FUNDO está adquirindo uma participação num imóvel que já possui suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e os locatários serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro qualquer dos atuais inquilinos deixe de ser locatário desses imóveis, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que negociar a nova locação em condições de mercado.

Risco relativo à desvalorização dos imóveis



Como os recursos do FUNDO destinam-se, direta ou indiretamente, 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 está localizado o imóvel adquirido 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.

Além disso, existe sempre o risco de uma escolha inadequada do imóvel do FUNDO, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos quotistas.

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 do FUNDO, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Risco quanto ao objeto do Fundo

A prioridade do FUNDO é adquirir imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, ou, ainda, direitos a eles relativos, com a finalidade de alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo ceder a terceiros os direitos e/ou créditos decorrentes da alienação, locação ou arrendamento das unidades comerciais. Os imóveis deverão, preferencialmente, ser de alto padrão de acabamento, de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido, estar em pleno funcionamento e localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento da região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial pretendido.

O FUNDO objetiva formar patrimônio mediante distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos provenientes da primeira emissão, juntamente com os oriundos das oito novas emissões já deliberadas para tal finalidade, serão utilizados para aquisição dos direitos e obrigações inerentes à propriedade da fração ideal correspondente a 30% dos imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado Shopping West Plaza, localizado na Capital do Estado de São Paulo (“Imóveis”), a seguir elencados, assim como para arcar com as despesas de registro de documentos, taxas de fiscalização na CVM e demais despesas relativas à aquisição do bem em questão:

- a) Fração ideal de 30% (trinta por cento) do imóvel objeto da matrícula 27.987 do Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Rua Engenheiro Stevenson, nº 30, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo;
- b) Fração ideal de 30% (trinta por cento) do imóvel objeto da matrícula 62.920 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na Avenida Antartica, nº 380, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo;
- c) Frações ideais de 30% (trinta por cento) dos imóveis objetos das matrículas 83.658 a 83.788 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, correspondentes a unidades autônomas do Condomínio West Plaza Shopping Center I, localizado na Avenida Antartica, nº 408, no 19º Subdistrito, Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, Estado de São Paulo.

O empreendimento West Plaza Shopping Center se encontra em pleno funcionamento e atende aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

Dadas as características do FUNDO e embora ele já esteja constituído, pode ocorrer que, por ocasião de futuras emissões, não exista, nas regiões demandadas, qualquer possibilidade de um novo negócio com as características estabelecidas no Regulamento do FUNDO, o que levaria o administrador a possivelmente ter que restringir o crescimento do seu patrimônio.

Riscos relativos à participação minoritária do Fundo no empreendimento

Ao adquirir a fração correspondente a 30% (trinta por cento) do West Plaza Shopping Center, o FUNDO estará na condição de proprietário minoritário no empreendimento. Os demais proprietários do empreendimento, estarão numa posição preponderante com relação ao FUNDO, assumindo, assim, um maior peso nas decisões relativas aos atos de gestão. Em tal condição, existe o risco de que atitudes sejam tomadas em função de interesses exclusivos do sócio majoritário em prejuízo dos sócios minoritários, inclusive o FUNDO, e, conseqüentemente, dos quotistas.

Riscos de engenharia e de construção do imóvel

O West Plaza Shopping Center, imóvel a ser adquirido pelo FUNDO, encontra-se pronto e em funcionamento há aproximadamente dezessete anos. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

Risco relativo à não colocação das quotas

O FUNDO poderá não captar todos os recursos pretendidos para o pagamento do imóvel adquirido se a totalidade das quotas das 8 (oito) emissões não forem subscritas. Neste caso, o FUNDO teria que tentar renegociar com o alienante da fração dos imóveis a aquisição de uma fração inferior àquela planejada, ficando o Fundo com um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, ou o negócio referente à aquisição da fração de 30 % dos Imóveis teria que ser rescindido, de comum acordo, sem incidência de multas ou penalidades a qualquer das partes, restando ao FUNDO, nesta hipótese, cancelar as emissões e restituir aos investidores os recursos captados na forma da regulamentação em vigor. Para o cancelamento de qualquer emissão, a instituição financeira responsável pela subscrição irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado quotas da respectiva emissão, 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. Tal fato ensejaria uma redução na expectativa de rentabilidade do FUNDO.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são:

(i) Quanto às receitas de locação vigentes quando da aquisição do imóvel

A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos no imóvel implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO, uma vez que os aluguéis serão sua única fonte de receitas.

Salienta-se que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade do quotista ser convocado a arcar com os encargos do FUNDO.

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados

As projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO são feitas com base nos contratos de locação vigentes no imóvel adquirido pelo FUNDO. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados.

Importante destacar ainda 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 findo o prazo de locação não seja de interesse do FUNDO proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação contratual por igual período.

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

(iii) Quanto às receitas de locação a serem projetadas

Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO são feitas com base nos contratos de locação vigentes do imóvel adquirido pelo FUNDO. Existe a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra nos casos já citados de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que o fato possa comprometer sobremaneira a receita do FUNDO, com reflexo na remuneração do quotista, caso as unidades não sejam locadas de imediato. Além disso, como o imóvel foi adquirido por um valor de avaliação que deverá levar em conta o valor dos aluguéis no momento da aquisição e considerando que as unidades vagas poderão ser locadas a valores inferiores aos utilizados na avaliação, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do FUNDO com conseqüências negativas para o investidor.

Riscos relativos ao não pagamento da garantia de receita mínima do Fundo

A Brazilian Finance & Real Estate S.A., na qualidade de único quotista do Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty e cedente ao Fundo dos direitos e obrigações inerentes à propriedade da fração ideal correspondente a 30% dos imóveis integrantes do empreendimento imobiliário denominado Shopping West Plaza, resolveu assegurar ao Fundo cessionário dos referidos direitos, por conta própria, durante o período máximo de 48 (quarenta e oito) meses subsequentes à data da imissão da posse da respectiva fração dos imóveis, o que deverá ocorrer, após o pagamento do preço da cessão, em até 220 (duzentos e vinte) dias a contar da assinatura do competente instrumento contratual da Cessão, uma renda mensal equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento), correspondentes a 10 % (dez por cento) ao ano, calculados sobre o preço da cessão. Assim, a cada mês em que os valores relativos às receitas do empreendimento, descontadas as despesas, que seriam creditados ao Fundo, não atingirem o valor mínimo equivalente a 0,83 % (oitenta e três



centésimos por cento) dos valores desembolsados pelo FUNDO para aquisição da fração ideal prometida, a Brazilian Finance creditará a diferença ao FUNDO na forma estabelecida no instrumento da Cessão, responsabilizando-se solidariamente pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas.

Apesar da mencionada obrigação da empresa Brazilian Finance & Real Estate S.A. estar prevista no instrumento de Cessão, inclusive com a possibilidade de aplicação de multa e juros, tudo calculado *pro rata die* desde o vencimento e até o efetivo pagamento, em função do não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista ou decorrente do instrumento, existe a possibilidade da garantidora não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de sua falência ou concordata, o que acarretaria na redução da receita do FUNDO e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos quotistas.

Riscos relativos à aquisição do imóvel

A fração do imóvel a ser adquirida encontra-se livre e desembaraçada de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas.

Não obstante isso, enquanto o instrumento de compra e venda não tiver sido efetivamente registrado em nome do FUNDO, existe a possibilidade deste imóvel ser onerado para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel para o FUNDO.

Com efeito, em 12 de março de 2007 foi celebrado entre o Banco Ourinvest S/A, na qualidade de Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty, e a Funcesp – Fundação Cesp, antiga proprietária do imóvel, o competente Instrumento Particular de Compromisso Quitado de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel (“CCV”), em razão do qual o Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty pagou a integralidade do preço de aquisição do Imóvel e recebeu a posse e direito de aquisição relativos à fração ideal dos imóveis integrantes do Shopping West Plaza objeto da atual aquisição pelo FUNDO.

Na oportunidade, o Banco Ourinvest S/A estava ciente que a FUNCESP não tinha como obter algumas das certidões necessárias para a lavratura de escritura definitiva de compra e venda, nos termos da Lei 7.433/85 e Decreto 93.240/86, em razão da existência contra si de débitos tributários.

Apesar da FUNCESP ter se obrigado a praticar todos os atos necessários a fim de obter as certidões necessárias com maior brevidade possível, até a presente data ainda não obteve sucesso em apresentá-las ao Banco Ourinvest S/A, razão pela qual a matrícula ainda não se encontra em nome do vendedor do imóvel.



No Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel (“Cessão”), anexo ao presente Prospecto, o Vendedor comprometeu-se a notificar o FUNDO quando da obtenção de referidas certidões, a fim de que a escritura definitiva de compra e venda seja lavrada no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento desta notificação pelo FUNDO. Nesta oportunidade a fração ideal do imóvel a ser adquirido deverá estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou hipotecas e, conforme previsão legal, não poderá ser onerada pelo FUNDO.

O contrato de Cessão prevê ainda outros motivos para sua rescisão, tais como: a) a não obtenção do registro das emissões junto à CVM, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da Cessão; e, b) tendo em vista que o imóvel em questão possui outros co-proprietários, os quais foram regularmente notificados para eventual exercício ao direito de preferência nas mesmas condições ofertadas ao Fundo, a efetivação da Cessão fica condicionada ao decurso do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação pelos co-proprietários, para que manifestem a sua intenção de exercer o direito de preferência para a aquisição dos Imóveis, nas mesmas condições previstas no instrumento da Cessão. Na hipótese de, dentro deste prazo, algum dos condôminos efetivamente exercer o seu direito de preferência, a mencionada cessão de direitos restará automaticamente rescindida, hipótese em que nenhuma indenização ou retenção será devida de parte a parte, inclusive reembolso por despesas já efetuadas.

Como consequência destes fatos, a oferta terá que ser desfeita sem prejuízo para os quotistas do FUNDO, ficando a INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA obrigada a cancelar as emissões e ratear entre os subscritores as importâncias captadas pelo FUNDO e os rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período, na proporção das quotas subscritas e integralizadas

Risco relativo às novas emissões

Como em qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os quotistas tenham condições de acompanhar novas subscrições de quotas que poderão ocorrer. A ausência do quotista na subscrição de novas quotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição.

Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas quotas, possibilitando assim que os quotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os quotistas devem estar atentos às novas emissões.

Também deve ser ressaltado que as novas emissões de quotas poderão não ser totalmente subscritas, privando o FUNDO dos recursos necessários a novos empreendimentos ou suprimentos futuros, com reflexos prejudiciais aos quotistas.

Risco tributário

A Lei nº 9779/99 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem os 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).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata:

a) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas;

b) não será concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo FUNDO ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Além disso, mesmo que a Lei não seja alterada, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil venha a entender diferentemente da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no tocante a questão abordada no item “Direitos e Restrições das Quotas” adiante, quando trata do não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação. Nessa última hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, Pis, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos quotistas.