



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII - COMERCIAL PROGRESSIVO II
CNPJ: 08.098.114/000128

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 Comercial progressivo II (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, como fixação das taxas de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário. Além disso, num momento em que o inter-relacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e 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. Conseqüentemente, 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 Imobiliários são uma modalidade de investimento pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos e com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de quotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os quotistas não terão possibilidade do resgate de quotas junto ao emissor.

Risco relativo à concentração de quotas do Fundo

Tendo em vista que a oferta das quotas da primeira emissão para a formação do patrimônio inicial do FUNDO foi realizada no mercado de balcão não organizado sem que o Coordenador pretendesse pulverizá-la no mercado, ocorre a situação na qual um único investidor

subscreeveu todas as quotas do FUNDO. Nesta sexta emissão, a intenção dos atuais quotistas é de subscrever a totalidade das quotas, tendo, inclusive, logo após a realização da Assembléia Geral de Quotistas que deliberou a emissão, adiantado os recursos necessários à subscrição. Caso os atuais quotistas desistam de subscrever a totalidade das quotas, a parcela remanescente será direcionada ao público em geral. Em tal condição, permanecendo o cenário de concentração das quotas em mãos de um ou poucos quotistas, a posição dos eventuais quotistas minoritários ficaria fragilizada, existindo 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 do imóvel de seu patrimônio. Cabe observar que, como o FUNDO está adquirindo imóveis que já estão alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre os vendedores dos imóveis e os locatários serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro algum dos atuais inquilinos deixe de ser locatário de um desses imóveis, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que negociar a nova locação em condições de mercado.

Risco relativo à desvalorização

Como os recursos do FUNDO sempre se destinam 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.

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 situa o imóvel objeto do FUNDO, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Risco quanto ao objeto do Fundo

O FUNDO pretende adquirir imóveis de natureza comercial, (“Imóveis-Alvos”), que estejam em pleno funcionamento ou mesmo em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais e, preferencialmente, localizados em regiões metropolitanas das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial. Ademais, o FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que os recursos das cinco primeiras emissões, em conjunto, destinaram-se à aquisição dos primeiros Imóveis-Alvos, observadas as condições estabelecidas no Regulamento.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são: **(i) Quanto às Receitas de Locação dos Imóveis-Alvo:** O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos no Imóvel-Alvo implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO, uma vez que os aluguéis serão a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento por parte de inquilinos, o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas. **(ii) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Atualmente Praticados** As projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas sempre que possível com base nos contratos de locação vigente no Imóvel-Alvo adquirido pelo FUNDO. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases do contrato podem ser renegociadas, provocando alterações 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 os prazo de locação não seja de interesse do FUNDO proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação dos contratos por igual período. Ainda em função do contrato de locação, não havendo acordo entre locador (o FUNDO) e locatário (inquilino de imóvel pertencente ao FUNDO) 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, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. **(iii) Quanto às Receitas a Serem Projetadas** Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas sempre que possível com base no contrato de locação vigente nos Imóveis-Alvos adquiridos pelo FUNDO. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência do locatário 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 o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o Imóvel-Alvo é adquirido por um valor de avaliação que leva em consideração o valor do atual aluguel, a eventual rescisão do contrato em vigor pelo locatário poderá provocar uma queda da rentabilidade do FUNDO, com

consequências negativas para o investidor, uma vez que o imóvel vago poderá ser locado a valor inferior ao utilizado na avaliação.

Riscos relativos à aquisição do imóvel

Os Imóveis-Alvos já adquiridos ou que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados no Registro Geral de Imóveis em nome do FUNDO, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados 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 dos imóveis para o FUNDO.

Risco relativo às novas emissões

Como 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 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 citada 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, 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 Secretária da Receita Federal 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.