



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII HOTEL MAXINVEST

CNPJ/MF N.º 08.706.065/0001-69

FATORES DE RISCO

A aquisição de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, 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 cotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest (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 utiliza 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 interrelacionamento 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 cotas, 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 cotas junto ao emissor.

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 Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.



Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Riscos relativos 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 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 dos imóveis de seu patrimônio. Cabe observar que, como nesta e em futuras emissões o FUNDO está objetivando adquirir imóveis que já alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e o locatário serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro os as receitas projetadas não se concretizem, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que renegociar contratos buscando as melhores 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 estão localizados os imóveis adquiridos para integrar o 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. Em que pese o fato de que, por ocasião da presente oferta pública de cotas, os imóveis já serem definidos, o quotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos cotistas sobre as futuras aquisições, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis-Alvos 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 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-Alvo”), 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. Portanto, em que pese o fato de haver um instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel assinado, trata-se de um fundo genérico, já constituído, que pretende investir na



aquisição de novos imóveis, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os imóveis ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que, mesmo já tendo sido efetivadas as emissões anteriores, as cotas da atual emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, o que ocasionaria o cancelamento da emissão, o que obrigaria o administrador a rever sua estratégia, deixando a captação de recursos para uma outra oportunidade. Por outro lado, o sucesso na colocação, mesmo que parcial, não garante que os imóveis pretendidos serão de fato adquiridos. Havendo a impossibilidade de negociação, restaria ao administrador uma nova tentativa de identificação de outros Imóveis Alvos para o FUNDO com os recursos captados. Caso não exista nas regiões demandadas qualquer possibilidade de novos negócios com as características delineadas, o fato levaria o administrador a ter que desistir das aquisições, promovendo a devolução dos recursos captados e o respectivo cancelamento da oferta.

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-Alvos:

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis-Alvos implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO, uma vez que os aluguéis são a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento do inquilino, 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 nos Imóveis-Alvos adquiridos 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 o 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 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, 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 conseqüências 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-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas no momento da aquisição. Não obstante, após a compra e enquanto os instrumentos contratuais 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 do Fundo não captar a totalidade dos recursos da emissão

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as cotas da emissão, o que, conseqüentemente, faria com que o FUNDO tivesse um patrimônio menor que o estimado inicialmente, uma vez que não poderia adquirir a totalidade dos imóveis pretendidos. Tal fato ensejaria uma redução na expectativa de rentabilidade do FUNDO.

Risco relativo às novas emissões

Como se trata de um 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 cotas que poderão ocorrer. A ausência do quotista na subscrição de novas cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas cotas, 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 cotas 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 cotas 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 cotas 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 cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas 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 Secretaria da Receita Federal venha a entender diferentemente da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no tocante a questão abordada no item “Direitos e Restrições das Cotas” 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.