



FATORES DE RISCO

Os fatores de risco do investimento no FUNDO SC 401 “FUNDO”, não se limitam aos descritos abaixo:

I. Relacionados à economia brasileira e a fatores macroeconômicos em geral:

(a) os investimentos do FUNDO em ativos imobiliários ou ativos financeiros são realizadas exclusivamente no mercado nacional, portanto sujeitos às políticas governamentais, que podem influenciar de forma significativa (positiva ou negativa) os rendimentos dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO e, conseqüentemente, de seus cotistas. Têm-se, também, os efeitos da globalização, entre os fatores macroeconômicos em geral, que fazem com que o mercado nacional esteja mais suscetível a oscilações mundiais, de modo que eventos que ocorrem não só no Brasil, mas também no exterior possam influenciar de forma relevante (positiva ou negativa) os mercados imobiliário, financeiro e de capitais brasileiro;

(b) risco institucional – por sermos um país em desenvolvimento estamos sujeitos a reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, política, trabalhistas, dentre outras, as quais se fazem necessárias para dotar o Brasil de estrutura mais moderna, de forma a alcançar níveis 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. Porém, a globalização das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. E, nessas circunstâncias, os gestores da economia brasileira se veem obrigados a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada, 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;

(c) 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, câmbio, juros, mercadorias e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investidor deve estar ciente 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 à mercado, às políticas econômicas e institucionais do governo; e

(d) o comportamento negativo da economia brasileira resultante de fatores internos ou externos, pode e normalmente resulta em oscilações negativas também no mercado



imobiliário, altamente suscetível e sensível a crises, recessões e alterações econômicas significativas.

II. Riscos associados ao investimento em cotas:

(a) riscos 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 alienar suas cotas, mesmo em negociações privadas, no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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 FUNDO de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas. Assim sendo, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deve estar consciente de esse possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de longo prazo;

(b) 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 em parte, de empreendimentos imobiliários comerciais;

(c) riscos relacionados à concentração e pulverização - 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; e

(d) riscos relacionados à diluição - Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no FUNDO incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

III. Riscos associados ao investimento no FUNDO:

(a) antes de tomar uma decisão de investir no FUNDO, os investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do FUNDO, bem como aos fatores de risco;



(b) relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos – Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou a 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 ou direitos integrantes do patrimônio do mesmo, tampouco dos seus ativos financeiros; e

(c) não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da ADMINISTRADORA do FUNDO – A exposição do investidor aos riscos aos quais o FUNDO está sujeito poderá acarretar perdas para os cotistas. Embora a ADMINISTRADORA mantenha 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.

IV. Riscos relativos as despesas do FUNDO:

(a) despesas extraordinárias – O FUNDO, na qualidade de condômino de empreendimentos comerciais, incluindo os do tipo Shopping Centers, estará sujeito, na proporção de sua participação, 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 esses empreendimentos. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do FUNDO. Não obstante, o FUNDO, esta 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. O FUNDO deverá arcar, também, em empreendimentos do tipo Shopping Center, com as despesas das lojas vacantes;

(b) custos de manutenção do FUNDO – Além das despesas extraordinárias, a manutenção do FUNDO também gera custos que podem interferir na sua rentabilidade e na do Cotista. Entre eles: custódia, contabilidade, auditoria, publicações legais, honorários advocatícios e laudos de avaliação patrimonial 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; e

(c) tributários – O risco tributário consiste basicamente na 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, sujeitando o FUNDO ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

V. Riscos associados ao investimento em ativos imobiliários:

(a) de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra 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;

(b) de sinistro – Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários, os recursos obtidos pela coberturas dos seguros dependerão da capacidade de pagamento das companhias seguradoras contratadas, nos termos das apólices exigidas. Por outro lado, as coberturas contratadas poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

(c) relativos à atividade comercial – É característica das vendas e 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 reflexo 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 vendas ou locações;

(d) 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: (i) depreciação do investimento já que 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 (ii) receita proveniente do valor do arrendamento/locação uma vez que 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;

(e) relativos à concentração da carteira do FUNDO - O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento. Essas aquisições poderão, dependendo da escolha de ativos, gerar uma maior concentração da carteira do FUNDO em determinado tipo de ativo além daqueles já identificados na sua Política de Investimentos;

(f) relativos à mudança de zoneamento ou regulatórios - Que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, ou mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por



exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, ou alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, ou, ainda restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros;

(g) 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 dos imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

(h) 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 aprovados 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; e

(i) 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.

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia da ADMINISTRADORA, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.