

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas
da Primeira Emissão de Cotas do Caixa Rio Bravo
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II

Administrador e Gestor



Coordenador Líder e CoGestor



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

- Este material foi preparado para a Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II, constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).
- A Oferta está em análise perante a CVM para obtenção do registro da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.
- As informações apresentadas neste material publicitário resumem termos e condições da Oferta, considerando as características do Fundo, detalhadamente descritos no prospecto da Oferta ("Prospecto") e no regulamento do Fundo ("Regulamento").
- A CVM, não obstante ter autorizado a utilização do presente material publicitário, poderá, a qualquer momento, por decisão motivada, requerer retificações, alterações ou mesmo a cessação da publicidade.
- O investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, no Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento no Fundo, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.
- Este material foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou registro da distribuição das Cotas não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, das Cotas a serem distribuídas, de sua Administradora e das demais instituições prestadoras de serviços.
- O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor.

- As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto Preliminar e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo, quando disponível, e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo, quando disponível, e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas Cotas do Fundo.
- O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO SEU ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, E SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.
- A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
- Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide seção “8. Tributação” do Prospecto Preliminar.
- Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que o Administrador considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus Cotistas.
- **A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS AS SEREM DISTRIBUÍDAS.**

O Fundo tem por política realizar investimentos em Ativos, com foco em Cotas de FII, mas podendo incluir também Ativos de Renda Fixa, de forma a obter diversificação de carteira, conforme diretrizes e deliberações tomadas pelo Comitê de Investimento, com o objetivo de auferir rendimentos e ganhos decorrentes da valorização dessas cotas.

Entende-se por “Ativos” os Ativos de Renda Fixa e as Cotas de FII quando referidas em conjunto, sendo que:

- “Ativos de Renda Fixa” significam os seguintes ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA”, em escala nacional, ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo letras hipotecárias (LH) e letras de crédito imobiliário (LCI); (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária; e
- “Cotas de FII” significam as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472, a serem adquiridas pelo Fundo;

O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de Ativos, com foco em Cotas de FII, mas podendo incluir também Ativos de Renda Fixa, de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

PÚBLICO ALVO

A presente Oferta é destinada investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que possuam perfil de risco compatível com o investimento em fundos de investimento imobiliário com as características descritas no Regulamento, exceto entidades de regime próprio de previdência social (RPPS) e clubes de investimento.

PRAZO DA OFERTA

Até 6 meses contados a partir da data de publicação do anúncio de início ou até a data de publicação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 na data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.

VALOR DA COTA

R\$ 100,00, sendo R\$ 95,25 referentes ao valor patrimonial e R\$ 4,75 referentes aos custos da oferta

QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS

2.000.000 cotas

VOLUME DA EMISSÃO

R\$ 200.000.000,00

MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 50.000.000,00

INVESTIMENTO MÍNIMO

10 cotas, correspondente a R\$1.000,00

REGIME DE COLOCAÇÃO DAS COTAS

Melhores esforços

ADMINISTRADOR:

Caixa Econômica Federal

GESTOR:

Caixa Econômica Federal

CO-GESTOR:

Rio Bravo Investimentos Ltda.

**COMITÊ
DE
INVESTIMENTOS**

CUSTODIANTE:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ESCRITURADOR:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

TIPO DE FUNDO:

Fundo de Investimento Imobiliário

TIPO ANBIMA:

FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO DO FUNDO:

Indeterminado

FORMA DE CONDOMÍNIO:

Fechado

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,15% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

Não há

TAXA DE INGRESSO OU SAÍDA:

Não há

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS:

95% dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	16/10/2018
2	Apresentação pela CVM do Ofício de Exigências	14/11/2018
3	Atendimento às exigências da CVM	19/11/2018
4	Publicação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	21/11/2018
5	Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	28/11/2018
6	Início do Período de Reserva para demais Investidores	28/11/2018
7	Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis	04/12/2018
8	Atendimento dos vícios sanáveis da CVM	05/12/2018
9	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	11/12/2018
10	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta	19/12/2018
11	Comunicado ao Mercado e disponibilização de nova versão do Prospecto Preliminar	19/12/2018
12	Encerramento do Período de Reserva para demais Investidores	20/12/2018
13	Concessão do registro pela CVM	08/01/2019
14	Publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	09/01/2019
15	Início da Formalização de Boletins de Subscrição	09/01/2019
16	Encerramento da formalização de Boletins de Subscrição	24/03/2019
17	Data de consolidação e rateio dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição	25/03/2019
18	Data de Liquidação das Cotas	28/03/2019
19	Data Máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	18/04/2019
20	Início de negociação das Cotas	29/04/2019

⁽¹⁾Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver Seção “Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” deste Prospecto.

⁽³⁾Após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

2004



FII BB PROGRESSIVO
R\$ 130 MM

2010



FII CAIXA CEDAE
R\$ 68 MM



FII CAIXA DESENV. IMOBILIÁRIO
R\$ 430 MM

2011



FII REGIÃO DO PORTO
R\$ 4 BI



FII PORTO MARAVILHA
R\$ 5 BI



FII CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA
R\$ 54 MM

2013



FII CAIXA INCORPORAÇÃO
R\$ 500 MM



FII AGÊNCIAS CAIXA
R\$ 405 MM



CAIXA FII VLT
R\$ 121 MM



Fazenda Boa Vista
FII JHSF FAZENDA BOA VISTA
R\$ 125 MM



FII CAIXA RIO BRAVO FOF FII
R\$ 158 MM



FII DOMO
R\$ 175 MM

2014



FII LOGÍSTICA I
R\$ 200 M

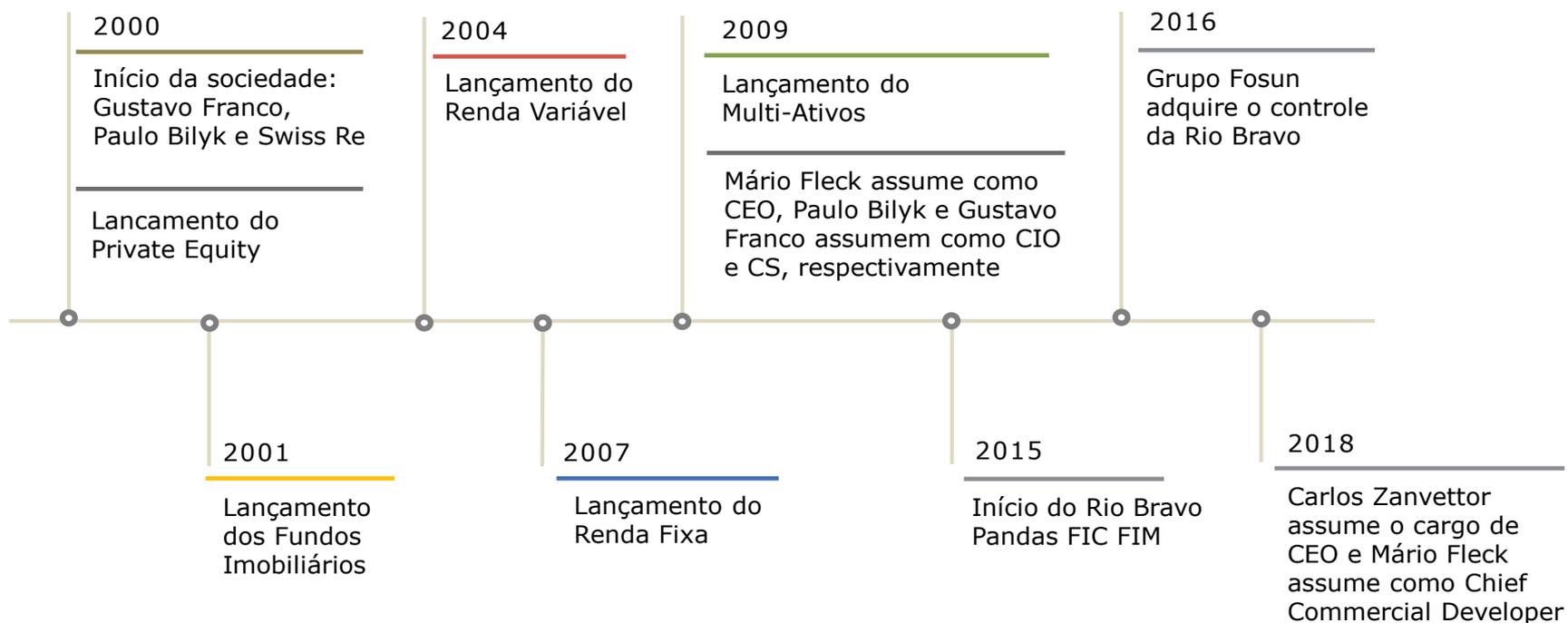
2015



FII CAIXA CONVIDA SUAPE
R\$ 180 MM

RIO BRAVO INVESTIMENTOS

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

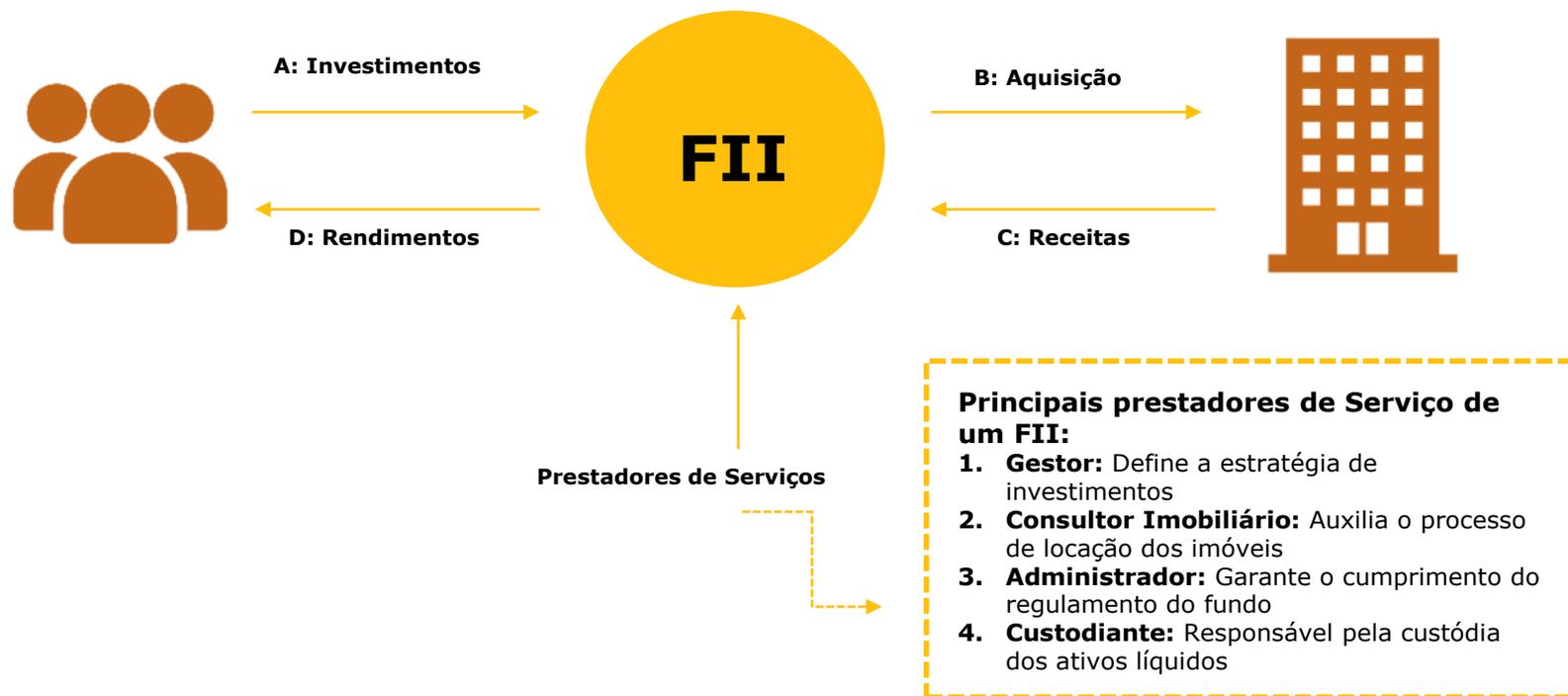


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FUNDOS IMOBILIÁRIOS: COMO FUNCIONAM?

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Os recursos do FII são destinados à aplicação em imóveis ou valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário mediante as decisões tomadas segundo as estratégias definidas pelo Gestor Profissional do Fundo, guiadas pelo Administrador do FII, responsável pelo cumprimento estrito do Regulamento do Fundo. O resultado dos investimentos, seja ele a locação dos imóveis, o arrendamento ou os valores recebidos como rendimento das aplicações mobiliárias, são distribuídos proporcionalmente aos detentores de cotas do veículo, de forma que usufruam do profissionalismo, transparência e escala do veículo e da prestação dos serviços contratados para o Fundo. A figura abaixo demonstra de forma simplificada o funcionamento de um Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário.



Os rendimentos das cotas dos FII com mais de 50 (cinquenta) cotistas são isentas do Imposto de Renda, desde que as cotas sejam admitidas para negociação exclusivamente em ambiente de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e a pessoa física titular de cotas detém menos de 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas.

A negociação é outro fator favorável: enquanto transacionar imóveis demanda esforços grandes e volumes financeiros relevantes, as cotas FII são negociadas em ambiente de balcão organizado ou Bolsa a custos de corretagem mais baixos que os impostos devidos nas transações imobiliárias, que exigem ainda documentos e análises muitas vezes mais aprofundados e demandantes de tempo que transações imobiliárias.

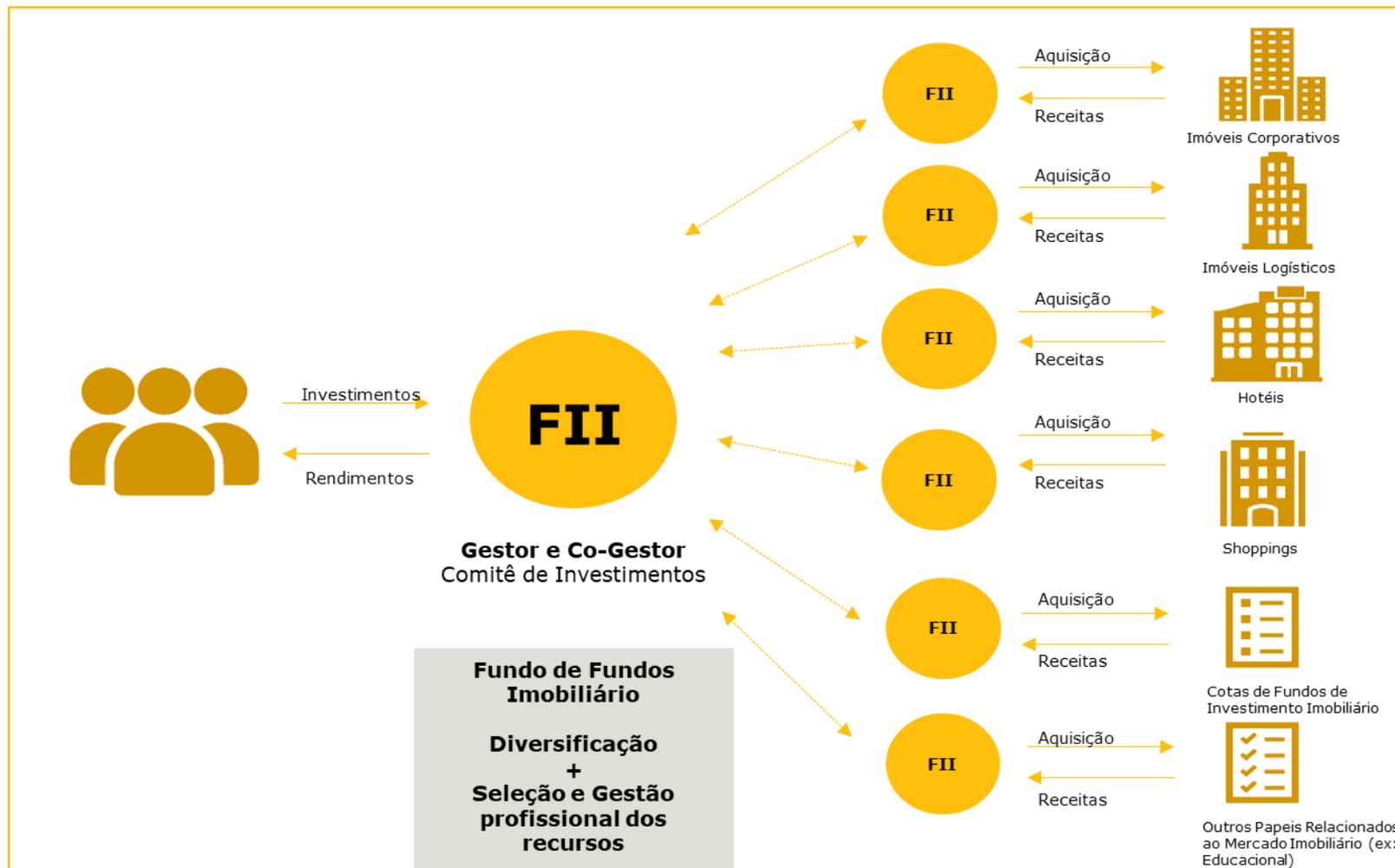
A gestão e a qualidade dos ativos imobiliários envolvidos nos investimentos podem também ser consideradas como vantagens deste veículo, já que os FIIs contam com gestão profissional e escala de gestores dedicados a rentabilizar imóveis que não costumam estar acessíveis ao público em geral. Aliado ao profissionalismo na gestão, os FIIs possuem ainda espaço próprio na esfera regulatória, que garantem maior segurança e transparência para os investidores.

INVESTIMENTO VIA FII	COMPRA DE IMÓVEL	VANTAGENS
Não há tributação sobre rendimentos, quando aplicável	Há tributação sobre aluguéis	Fiscal
Experiência do gestor para maximizar resultados	Proprietário se preocupa com a gestão do imóvel	Gestão
Corretagem aproximada de 0,5% para compras e vendas de cotas	Custos estimados de 8% - 10% para compra e venda (ITBI, outros)	Custos de Transação
A partir de qualquer valor investido	Dificuldade de diversificação para investidores menores	Diversificação
Operações via Home Broker sem se preocupar com gestão	Preocupação com escrituras, locação, vacância, etc	Simplicidade
Cotas do fundo podem ser negociadas na BM&F	Venda depende de diversas variáveis	Liquidez



Fonte: CVM e Rio Bravo

¹ Isenção tributária prevista na Lei nº 9.779/99; (2) Benefício fiscal previsto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ESTUDO DE VIABILIDADE

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Considerando as premissas do Estudo de viabilidade apresentado anteriormente e o aporte fictício de R\$100, temos as projeções de retorno abaixo para efeito comparativo.

Ano	CDI (estimado)	Dividend Yield líquido de IR do Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos	Dividend Yield nominal em % do CDI líquido de IR
2019	7,40%	8,23%	111,20%
2020	8,50%	9,57%	112,60%
2021	9,00%	10,03%	111,40%
2022	9,00%	10,82%	120,20%
2023	9,00%	11,65%	129,40%
2024	9,00%	12,55%	139,40%
2025	9,00%	13,51%	150,10%
2026	9,00%	14,55%	161,60%
2027	9,00%	15,66%	174,00%
2028	9,00%	16,87%	187,40%

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestor, CoGestor, Coordenadores ou ainda pela CVM.

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas da CoGestora referentes ao mercado de Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados por instituições independentes.

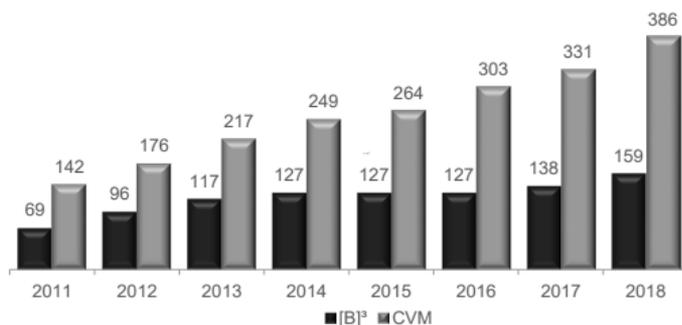
Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que estão detalhadas ao longo do estudo de viabilidade. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no estudo de viabilidade.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Atualmente, existem 386 FIIs registrados na CVM, que somam cerca de R\$ 80 bilhões em patrimônio líquido. Destes, 159 estão listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 42 bilhões, conforme dados publicados pela B3.

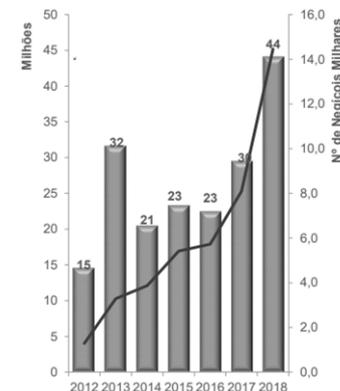
QUANTIDADE DE FIIS REGISTRADOS NA B3 E NA CVM



Fonte: B3 e CVM

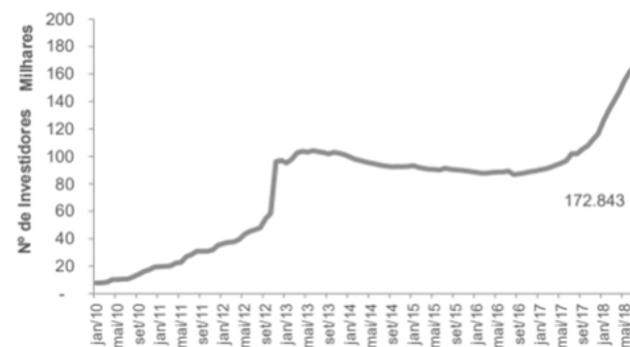
O crescimento do mercado tem sido acompanhado por aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequentemente incrementando o volume negociado de cotas de FIIs, o que confere maior liquidez aos investidores. Conforme dados divulgados pela B3, existem aproximadamente 173 mil investidores em FIIs e a média diária de negociação é cerca de 50% maior que em 2017 até este momento.

MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



Fonte: B3

Número de investidores de FII: Variação positiva de 3,81% em relação ao mês anterior



Fonte: B3

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Considerando a composição do IFIX, fornecida pela B3, observamos que os **Fundos de Escritórios estão entre os mais líquidos do mercado**, representando 33% do total de fundos do índice. O segmento reúne a maior parcela dos investimentos imobiliários feitos por investidores profissionais e os principais fundos deste segmento têm **seu portfólio concentrado no Eixo São Paulo – Rio de Janeiro**. Segundo a JLL, nos últimos anos, dada a retração observada na economia, o fechamento ou a redução da operação de empresas e a consequente entrega de escritórios deixou o mercado altamente favorável para os locatários. Nos últimos meses, essa tendência vem se revertendo, e a **absorção líquida dos espaços em 2018 no primeiro semestre já superou o número acumulado em 2017. As regiões nobres da cidade concentram a maior parte do estoque de melhor qualidade e representaram mais de 70% dos negócios feitos no ano, viram sua vacância atingir números inferiores do que a média do mercado; em algumas dessas regiões, o índice de vacância já se aproxima de 11%, já sendo difícil para os locatários encontrar grandes áreas contíguas para locação**. Observamos, portanto, uma configuração de mercado que já se mostra levemente pendente para os locadores, ao contrário do que foi observado nos últimos anos. **As regiões secundárias ainda apresentam desafios, com taxa de vacância acima dos 30% e alguns edifícios 100% vagos**. Nessas regiões, ainda há muito poder de barganha do lado dos locatários. As entregas previstas para 2018 preveem empreendimentos que já deveriam ter sido entregues nos anos anteriores, mas foram propositalmente atrasados e as entregas já originalmente previstas para o ano; portanto, o pipeline de novos espaços vagos continua agressivo, o que leva a projeção de redução mais relevante da vacância de forma mais abrangente no mercado para 2019. **Do ponto de vista da alocação em Fundos Imobiliários, o momento de alocação é bastante oportuno por não apresentar grandes riscos de queda como nos períodos anteriores, mas acontecer em tempo hábil para usufruir a alta de dividendos decorrente da queda da vacância dos portfólios e elevação dos preços de aluguel dos escritórios**.

Fonte: Rio Bravo e JLL

O mercado de galpões logísticos vem ganhando forte representatividade nos últimos anos. Segundo a JLL, os antigos galpões, que possuíam baixa oferta de serviços e estavam em regiões mais isoladas e com grandes oferta de terra ao redor estão gradativamente sendo substituídos por condomínios logísticos localizados em clusters importantes para a armazenagem e distribuição da mercadoria necessária ao abastecimento do país, cuja característica viária **privilegia as instalações logísticas próximas de grandes e boas rodovias, além de fácil acesso aos principais eixos urbanos; o novo estoque tem trazido ainda uma forte característica de oferecimento de serviços**, fazendo com que as empresas possam focar cada vez mais no seu core business. Enquanto o mercado de lajes corporativas se concentra nas principais cidades do sudeste, os galpões e condomínios logísticos estão mais espalhados pelo país, sendo que o novo estoque de empreendimentos de alto padrão contempla cidades no nordeste, centro-oeste e sul do país. **A classe é a que mais oferece prêmio para a alocação neste momento, haja visto o momento do ciclo que se encontra essa classe de ativos – apesar da queda que já está sendo observada na vacância, ela ainda está em patamares altos e o mercado ainda prevê entregas para 2018, mesmo que não em volumes como os observados nos últimos anos.**

Os FIIs de shopping ganharam grande representatividade nos últimos anos, com emissões relevantes e movimentos que aumentaram a liquidez dos fundos deste segmento. Segundo a Abrasce, os últimos anos foram bastante desafiadores para o varejo brasileiro, que sofre de forma mais direta os momentos recessivos da economia. O aumento do desemprego somado à queda da renda em termos reais e crédito restrito, o consumo das famílias recuou de forma drástica, o que impacta diretamente o varejo. Os piores momentos da crise, entre 2013 e 2016, apresentaram queda superior a 6% no varejo. As condições macroeconômicas, aliadas ao aumento relevante de entregas de novos empreendimentos no período, levaram à combinação danosa para os resultados do mercado. Em 2018, o indicador acumulado para o país está em 2,9%, sendo que a recuperação no norte e nordeste, que mais sofreram com a crise, está levando o indicador para cima. As alocações devem ser cautelosas nesses mercados pela menor resiliência nos momentos de redução do poder de compra da população. **No que tange a demanda, espera-se que, a curto prazo, a retomada no consumo seja advinda da melhora das variáveis econômicas, manutenção da inflação e da taxa de juros em níveis saudáveis, queda do desemprego com conseqüente aumento da renda, elevação da oferta de crédito e menor volume de entrega de novo ABL, de forma a proporcionar o amadurecimento dos ativos que foram entregues nos anos mais desafiadores.**

FATORES DE RISCO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

FATORES DE RISCO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta e início das atividades do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na B3.

RISCOS DE LIQUIDEZ DAS COTAS

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os FII são uma modalidade de investimento que ainda não movimentava volumes significativos de recursos e que, não obstante o crescimento do número de investidores nos últimos anos, ainda atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas, em comparação a outros mercados mais maduros.

Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de investidor de Cotas de FII, ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a Oferta não conta com limitação à participação de Investidores, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Administradora, em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio. Adicionalmente, não há garantia por parte da Administradora, da Gestora e da CoGestora de possibilidade de venda pelo Fundo das Cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas Cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as Cotas de FII ou mesmo de resgatar os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCOS DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA DO FUNDO

O investimento neste Fundo é uma aplicação em Ativos de Renda Fixa e em Cotas de FII, sendo que por conta deste último a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das Cotas de FII. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado dos FII emissores das Cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das Cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das Cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DAS COTAS

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta 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: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da Gestora, da CoGestora, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da CoGestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

A carteira do Fundo será primordialmente composta por Cotas de FII, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

Exceto pela limitação do Fundo de investir o montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas de fundos geridos pela Administradora, pela Gestora, pela CoGestora ou por empresa a elas ligada, não há um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em Cotas de FII, o que poderá gerar uma concentração da carteira. A possibilidade de concentração da carteira em Ativos na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das Cotas de FII e dos Ativos de Renda Fixa. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, 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, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido 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. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista 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. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

c. Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de Cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

d. Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da legislação tributária mencionada acima, a legislação tributária sempre poderá ser alterada para modificar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo 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 FII. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, 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 provocar mudanças nas regras utilizadas 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.

RISCOS DE MERCADO

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos Investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas dos FII listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que não é permitido o resgate das Cotas do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO

Os Ativos e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos ativos, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DAS COTAS DE FII

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição das Cotas de FII, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

“A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”

RISCOS DO SETOR IMOBILIÁRIO (RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS E AO MERCADO IMOBILIÁRIO)

O Fundo investirá preponderantemente em Cotas de FII que investem em ativos vinculados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em Cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse 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, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) 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, (iii) 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 influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, bem como os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e proiba no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nas Cotas de FII, há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário das Cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Não obstante, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos de Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário das Cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das Cotas de FII.

Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas Cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da Gestora, da CoGestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da CoGestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE CRÉDITO DAS COTAS DE FII

Os rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCO DE CRÉDITO DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nas Cotas de FII deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

DESEMPENHO PASSADO

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCO REGULATÓRIO

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as Cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE GOVERNANÇA

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) a Gestora; (c) a CoGestora; (d) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou CoGestora; (e) empresas ligadas à Administradora, Gestora ou CoGestora, seus sócios, diretores e funcionários; (f) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (g) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (h) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (h) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "h", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

RISCO DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir Cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS

A Gestora e a CoGestora envidarão os seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora e a CoGestora identificarem falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Gestora e a CoGestora não responderão pelas eventuais consequências.

RISCO RELATIVO À PROPRIEDADE DOS ATIVOS

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre as Cotas de FII e os Ativos de Renda Fixa subjacentes às Cotas.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela CoGestora do Fundo, que além de atuar na qualidade de CoGestora do Fundo, pertence ao mesmo grupo societário do Coordenador Líder. Embora a CoGestora deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pela CoGestora poderá representar um potencial conflito de interesses, na medida em que eventualmente poderá prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada da CoGestora, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e/ou a CoGestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

RISCO DECORRENTE DA GESTÃO COMPARTILHADA

A Gestora e a CoGestora compartilharão as atividades de gestão da carteira de ativos do Fundo, tomando, sempre de forma conjunta, as decisões de investimento referentes à carteira de ativos do Fundo bem como as decisões referentes a desinvestimentos. A Gestora e a CoGestora poderão apresentar posicionamentos divergentes quanto a determinado investimento ou desinvestimento. Nesses casos, a Administradora intervirá como árbitro da divergência, manifestando decisão que deverá ser considerada como final pela Gestora e pela CoGestora, sendo por ambas acatada.

RISCO OPERACIONAL

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, da CoGestora, do Custodiante e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DA POSSIBILIDADE DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Nos termos do Item 3.5 do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver alienação de Ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nas Cotas de FII que foram adquiridas em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

RISCO DOS CUSTOS A SEREM SUPOSTADOS PELOS INVESTIDORES CUJOS PEDIDOS DE RESERVA E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO SERÃO LIQUIDADOS JUNTO AO ESCRITURADOR

Os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, enviados pelos Investidores que não sejam pessoas físicas poderão liquidados diretamente junto ao Escriturador e, portanto, fora do ambiente da B3. As Cotas adquiridas por tais investidores não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista, sendo que o Cotista poderá incorrer em custos que variarão de acordo com o agente de custódia escolhido.

RISCO RELACIONADO ÀS PESSOAS VINCULADAS

Conforme descrito neste Prospecto, será permitida a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Eventual concentração das Cotas em uma ou poucas Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dessas Cotas, de forma que os demais Cotistas poderão ter dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário. Em casos de concentração excessiva, ainda, existe a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotas.

RISCO RELACIONADO À CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

O serviço de controladoria será prestado por pessoa jurídica diversa do Custodiante, ainda que integrante do mesmo grupo econômico. Para tais serviços, em geral, a estrutura é de que o mesmo prestador de serviços executa tanto a custódia quanto a controladoria, tendo em vista que ambos executam os processos ligados ao controle dos ativos e passivos do Fundo. Sendo assim, as informações quanto ao ativo e passivo do Fundo poderão ficar descasadas caso ocorra falha ou demora na comunicação entre Custodiante e Controlador.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado de FII, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como O Sindicato da Habitação – SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

ACESSO AOS DOCUMENTOS

Todos os documentos da Oferta estarão disponíveis eletronicamente, nos seguintes endereços e páginas da Internet:



Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar
Vila Olímpia São Paulo – SP
At.: Sr. Rafael Conrado
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: institucional@riobravo.com.br

Website: <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-CaixaRioBravoFoFFIII.aspx>

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou ouvidoria@riobravo.com.br



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Administração e Gestão de Ativos de Terceiros
Avenida Paulista, 2.300, 11º andar
São Paulo – SP

Central de Atendimento ao Cotista pelo número 0800-726-0101; Central de Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala pelo número 0800-726-2492; e serviço Ouvidoria CAIXA pelo número 0800-725-7474
Website: www.caixa.gov.br (acessar “Produtos” e selecionar na aba aberta “Poupança e investimentos”, clicar em “Fundos de Investimento” e selecionar “Imobiliários”, em seguida escolher o Fundo “CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II”, ou pelo e-mail descrito acima)

ACESSO AOS DOCUMENTOS

Todos os documentos da Oferta estarão disponíveis eletronicamente, nos seguintes endereços e páginas da Internet:



[B]3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão

Praça Antonio Prado, 48 – 7º andar São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao “Prospecto” nessa página, no menu “Mercados”, clicar em “Ações”, logo clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas em Andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao “Prospecto”)



Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar Rio de Janeiro – RJ

Rua Formosa, 367 – 20º andar São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (Nessa página, acessar “Informações de Regulados”, “Fundos de Investimento”, “Consulta a Informações de Fundos”, “Fundos de Investimento Registrados”, digitar “Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário II”; clicar em “Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET” e, na nova página, digitar o documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto Preliminar” ou “Regulamento”)

Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Material Publicitário tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

O investimento do Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de Gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGREM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6600. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

RAFAEL CONRADO

rafael.pereira@riobravo.com.br
11 3509 6689

THAYNA MOREIRA FELIPE

thayna.felipe@riobravo.com.br
11 3509 6646

DAIANA PIRES

daiana.pires@riobravo.com.br
11 3509 6639

HENRIQUE MENDONÇA

henrique.mendonca@riobravo.com.br
11 3509 6687

ROBERTA MORETTI

roberta.moretti@riobravo.com.br
11 3509 6646

DANIEL BOUERES SANDOVAL

daniel.sandoval@caixa.gov.br
11 3572 4440

VANESSA M. MISSIO VALENTE

vanessa.missio@caixa.gov.br
11 3572 4612

OUVIDORIA

ouvidoria@riobravo.com.br
0800 722 9910