



RENDA CORPORATIVA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

*6ª EMISSÃO DE COTAS*



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

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 6ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, 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 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”, nas páginas 49 a 62 do Prospecto Definitivo, 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 Fundo 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.

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

- As informações constantes deste material estão em consonância com o Prospecto Definitivo e com o Regulamento do Fundo, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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 subseção “Regras de Tributação do Fundo”, nas páginas 116 e seguintes do Prospecto.
- 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.

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

## HISTÓRICO

O Fundo foi originariamente constituído sob a denominação “Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário”, tendo sido aprovada a alteração para “Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa” nos termos da consulta formalizada aos Cotistas realizada de 19 de setembro de 2009 a 17 de outubro de 2009, na qual as alterações foram aprovadas por maioria absoluta dos Cotistas.

A partir de janeiro de 2008 a Rio Bravo assumiu a administração do Fundo, e posteriormente, ao observar uma oportunidade no mercado imobiliário, consultou os cotistas do Fundo acerca de transformá-lo num Fundo de gestão ativa, recebendo a autorização dos cotistas para a emissão de cotas do Fundo visando a aquisição de novos ativos, onde já foram realizadas 3 novas emissões do Fundo.

O patrimônio do Fundo foi constituído mediante distribuição pública de 5 (cinco) emissões de Cotas totalizando 138.509.272 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e nove mil duzentas e duas) Cotas, tendo sido todas elas subscritas e integralizadas, que corresponde a um valor patrimonial de R\$247.292.571,66 (duzentos e quarenta e sete milhões, trezentos e trinta e nove mil, oitocentos e noventa reais e dez centavos. (Data base: 30/04/17).

## OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, notadamente (i) lajes corporativas e conjuntos comerciais nos principais centros urbanos nacionais, (ii) vagas de garagem relacionadas aos Imóveis Investidos de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial.

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

## PÚBLICO ALVO

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, inclusive não-residentes, bem como a fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, remunerados por ganhos auferidos fundamentalmente através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial do Fundo auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo, conforme descrito no Regulamento.

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo.

O Fundo poderá adquirir Imóveis Alvo nos principais centros urbanos nacionais, em especial em toda a região metropolitana de São Paulo, observado que Administrador buscará adquirir preponderantemente imóveis localizados em regiões por ele consideradas como consolidadas.

Os recursos obtidos pelo Fundo, por meio da Oferta, serão primordialmente para aquisição de uma fração ideal de um imóvel na região da Marginal Pinheiros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Referido imóvel possui um contrato de locação assinado de longo prazo, acima de 10 anos, com uma empresa multinacional de grande porte, multa de rescisão expressiva, fiança bancária emitida por um banco de 1º linha e carência no fluxo de pagamentos de aluguel até meados de 2018. O Fundo possui uma Proposta de Compra e Venda de fração do imóvel firmada com o atual proprietário do imóvel.

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

## PORTFÓLIO ATUAL

Página 91 do Prospecto Definitivo

O Fundo Rio Bravo Renda Corporativa busca formar sua carteira de forma a diversificar a localização dos imóveis em regiões performadas pelo segmento corporativo do mercado imobiliário da cidade de São Paulo e principais centros urbanos do Brasil, no que tange à relação de risco e retorno.

Atualmente o Fundo conta com unidades autônomas em 5 Edifícios que compõem seu patrimônio:



### JK FINANCIAL CENTER

#### LOCALIZAÇÃO

Avenida Juscelino Kubitscheck, n.º 510, Itaim Bibi – São Paulo

#### PROPRIEDADE

6 lajes

Vagas de garagem: 176

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

5.155 m<sup>2</sup> ou fração de 38,9% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL

---



### JATOBÁ GREEN BUILDING

#### LOCALIZAÇÃO

Rua Surubim, n.º 373, Brooklin Novo – São Paulo

#### PROPRIEDADE

8º andar

Vagas de garagem: 49 dependentes

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

1.520 m<sup>2</sup> ou fração de 11,9% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL

---



### PARQUE PAULISTA

#### LOCALIZAÇÃO

Alameda Santos, n.º 1.940, Cerqueira César – São Paulo

#### PROPRIEDADE

8º e 10º andar

Vagas de garagem: 44 dependentes

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

3.021 m<sup>2</sup> ou fração de 13,62% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL



### CETENCO PLAZA TORRE NORTE

#### LOCALIZAÇÃO

Av. Paulista, nº 1842 – Cerqueira César – São Paulo

#### PROPRIEDADE

20º e 24º andares

Vagas de garagem: 32 dependentes

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

2.134,78 m<sup>2</sup> ou fração de 2,83% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL

---



### PARQUE CULTURAL PAULISTA

#### LOCALIZAÇÃO

Av. Paulista, nº 37 – Paraíso – São Paulo

#### PROPRIEDADE

14º e 15º andares

Vagas de garagem: 36 dependentes

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

2.031 m<sup>2</sup> ou fração de 9,38% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL

---



### **INTERNACIONAL RIO**

#### **LOCALIZAÇÃO**

Rua Praia do Flamengo nº154 – Flamengo – Rio de Janeiro

#### **PROPRIEDADE**

1º e 2º andares

Vagas de garagem: 23 dependentes

#### **ÁREA BRUTA LOCÁVEL**

1.480 m<sup>2</sup> ou fração de 12,21% do Edifício

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

## PORTFÓLIO ATUAL

---



### CANDELARIA CORPORATE

#### LOCALIZAÇÃO

Rua da Candalaria nº65 – Centro-Rio de Janeiro

#### PROPRIEDADE

Salas nos 16º e 17º andares

Vagas de garagem: 4 dependentes

#### ÁREA BRUTA LOCÁVEL

1.297 m<sup>2</sup> ou fração de 7,7382% do Edifício

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

## ATIVO ALVO DA 6ª EMISSÃO DE COTAS

### ATIVO ALVO

Os recursos obtidos pelo Fundo, por meio da Oferta, serão primordialmente para aquisição de uma fração ideal de um imóvel

### LOCALIZAÇÃO

Marginal Pinheiros em São Paulo/SP

### LOCATÁRIO

Empresa Multinacional

### OUTRAS INFORMAÇÕES

Contrato de longo prazo

Multa de rescisão expressiva

Fiança bancária com banco de 1º linha

Carência no fluxo de pagamentos de aluguel até meados de 2018

### IMPORTANTE

Devido a cláusula de confidencialidade prevista na Proposta de Compra e Venda e entre as partes (vendedor e Locatário), as características do referido imóvel, bem como o detalhamento das condições de sua compra e venda serão divulgadas aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser enviado pelo Administrador, quando da conclusão da aquisição, conforme aplicável.

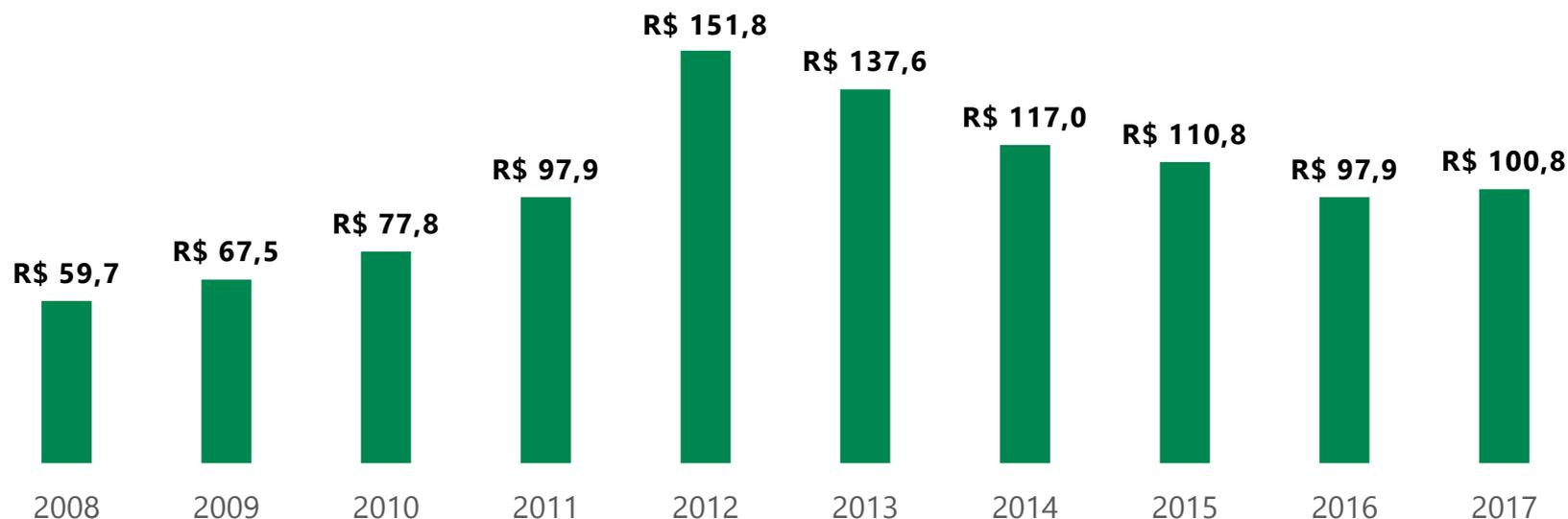


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

## PORTFÓLIO ATUAL

### MERCADO DE ESCRITÓRIOS DE SÃO PAULO

#### PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS COMERCIAIS EM SÃO PAULO



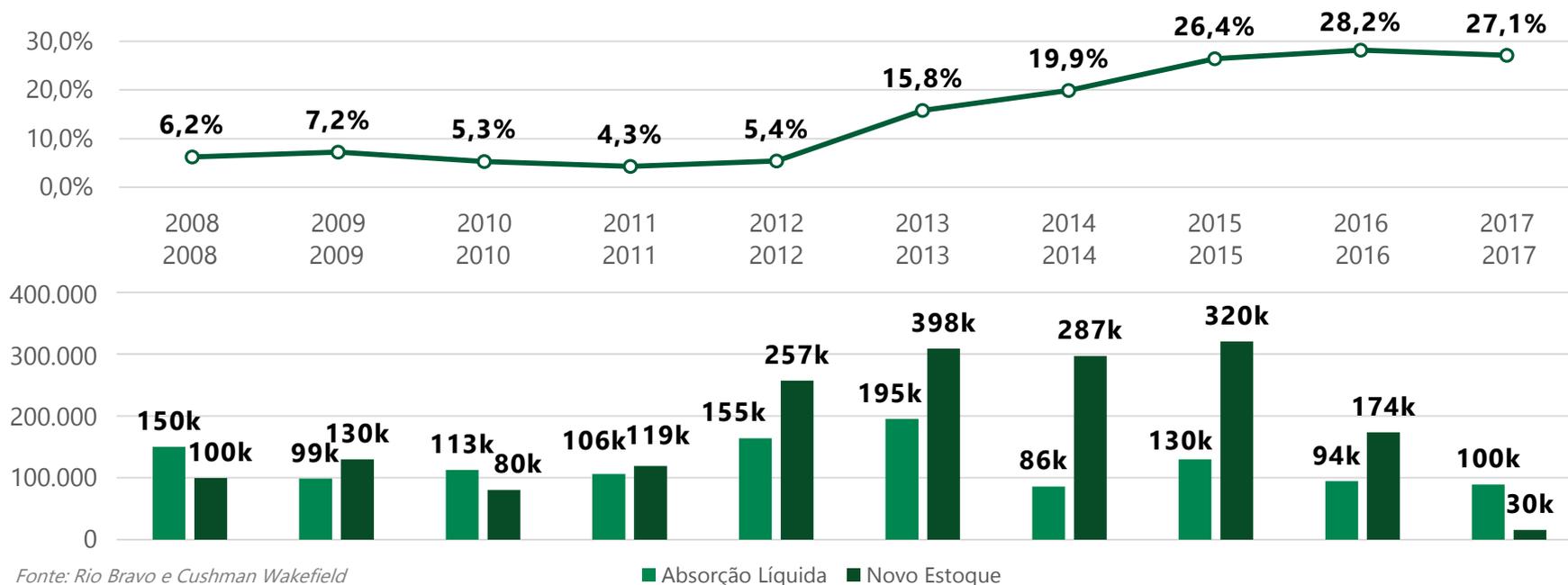
Fonte: Cushman Wakefield

Preços pedidos de locação sobem pela primeira vez em 5 anos.

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

## PORTFÓLIO ATUAL

### VACÂNCIA (%) x ABSORÇÃO LÍQUIDA (M<sup>2</sup>) x NOVO ESTOQUE (M<sup>2</sup>)



Absorção Líquida do mercado de escritórios de São Paulo atinge 89 mil m<sup>2</sup> apenas no primeiro trimestre de 2017, contra 94,4 mil m<sup>2</sup> em todo o ano de 2016.

Pela primeira vez em 6 anos há uma redução na taxa de vacância do mercado de escritórios.

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

## RENTABILIDADE\*



	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Inicio do IFIX)
FII Rio Bravo Renda Corporativa	15,08%	36,72%	45,71%	121,08%
IFIX	10,26%	27,51%	45,04%	105,60%
CDI Liquido (15%de IR)	4,08%	11,26%	24,72%	81,64%

Fonte: 2017, Rio Bravo Investimentos **\*RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA**

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

## 6ª EMISSÃO DE COTAS

A 6ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa será primordialmente para aquisição de uma fração ideal de um imóvel na região da Marginal Pinheiros na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Referido imóvel possui um contrato de locação assinado vigente de longo prazo, acima de 10 anos, com uma grande empresa multinacional, multa de rescisão expressiva, fiança bancária com um banco de 1º linha e carência no fluxo de pagamentos de aluguel até meados de 2018.

## CARACTERÍSTICAS

### ATIVOS ALVO:

Ativos a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da política de investimentos definida no Regulamento, incluindo (i) imóveis comerciais performados, notadamente lajes corporativas e conjuntos comerciais; (ii) vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo; e (iii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, incluindo-se a aplicação em custos agregados relacionados às aquisições dos ativos indicados nos itens (i) a (iii) acima.

### RISCO:

Risco associado aos Ativos Alvo. - "Leia o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção fatores de risco."

**\*A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS.**

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

## 6ª EMISSÃO DE COTAS – RESUMO DA OFERTA

### PÚBLICO ALVO

Pessoas naturais e jurídicas, inclusive não-residentes, excetuando-se os clubes de investimento, bem como a fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, remunerados por ganhos auferidos fundamentalmente através da locação e arrendamento de imóveis comerciais, não constituindo objetivo direto e primordial do Fundo auferir ganhos de capital com a compra e venda de imóveis em curto prazo, conforme descrito no Regulamento.

### PRAZO DA OFERTA

Obtenção do registro da CVM: 05/09/2017

Até 90 dias 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. Data máxima para a Publicação do Anúncio de Encerramento: 05/12/2017\*

\* Todas as datas previstas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações

### NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas do Fundo são negociada na B3 através do código FFCI11. Não são admitidos o resgate de cotas, visto que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados

### VALOR DA COTA

R\$ 171,90 acrescido de 4,60% de custos da oferta, equivalente a R\$ 7,91, totalizando R\$ 179,81

### QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS

581.734 cotas

### VOLUME DA EMISSÃO

R\$100.000.074,60

### MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

R\$ 45.000.153,90

### INVESTIMENTO MÍNIMO

30 cotas

### REGIME DE COLOCAÇÃO DAS COTAS

Melhores esforços

### LOTES SUPLEMENTAR E ADICIONAL

Lote Adicional de até 15%: 87.260 cotas, a critério do Coordenado Líder

Lote Suplementar de até 20%: 116.346 cotas, a critério do Administrador

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

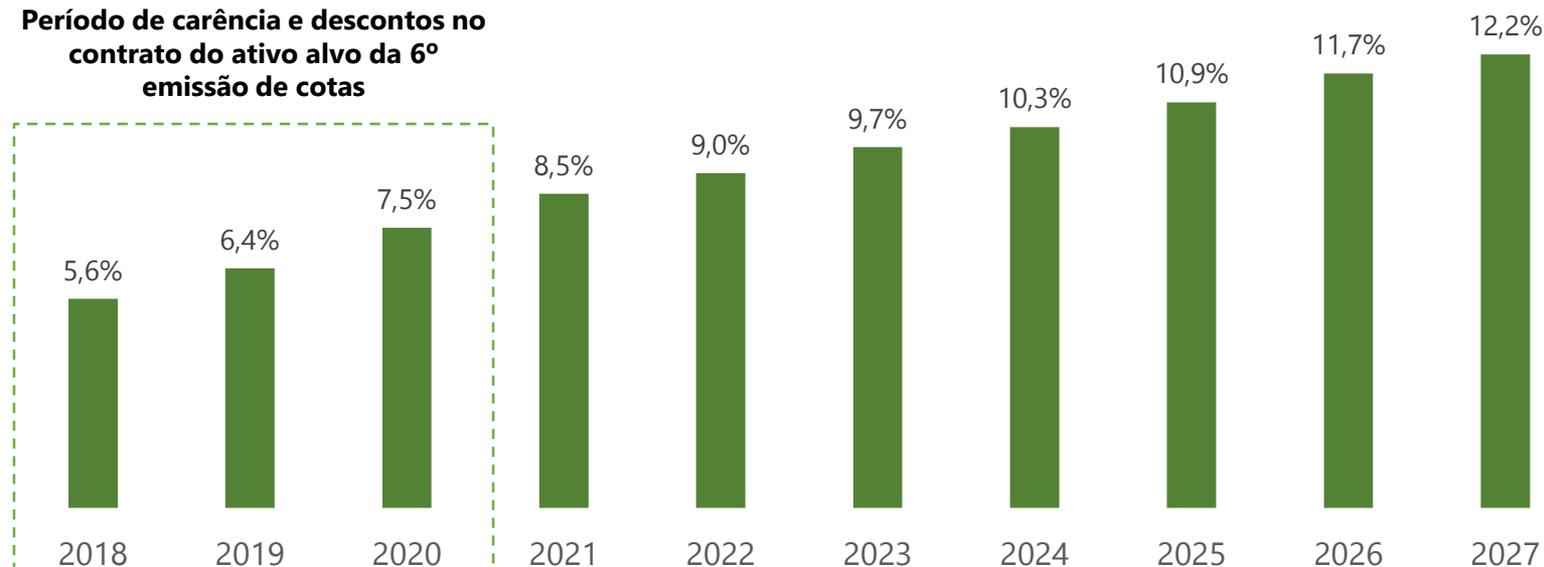
## ESTUDO DE VIABILIDADE

Página 303 do Prospecto Definitivo e  
 página 3 do Estudo de Viabilidade

A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa, realizou o Estudo de Viabilidade do Fundo, cujo conteúdo completo encontra-se anexo ao Prospecto da 6ª Emissão de Cotas do Fundo. A tabela abaixo apresenta a projeção do dividend yield das distribuições com relação ao valor da cota da 6ª emissão. As estimativas abaixo estão em valores nominais:

### DIVIDEND YIELD

**Período de carência e descontos no contrato do ativo alvo da 6ª emissão de cotas**



Fonte: 2017, Rio Bravo Investimentos

A TIR anual nominal projetada para os cotistas que aderirem a Oferta, seja via direito de preferência e/ou a mercado é de aproximadamente 13%a.a.

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

# CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Página 40 do Prospecto Definitivo

## Ordem dos Eventos

## Data Prevista da Conclusão<sup>(1)</sup>

1.	Obtenção do Registro da Oferta CVM	05/09/2017
2.	Disponibilização do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	06/09/2017
3.	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência / Início do Prazo de Negociação do Direito de Preferência. Início do Prazo de Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 <sup>(2)</sup>	15/09/2017
4.	Encerramento do Prazo de Negociação do Direito de Preferência	27/09/2017
5.	Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência B3	02/10/2017
6.	Encerramento do Prazo de Subscrição/Liquidação das Cotas objeto do Direito de Preferência dos Detentores de Direito de Preferência Não B3 <sup>(2)</sup> / Data de Liquidação dos Detentores de Direito de Preferência B3	04/10/2017
7.	Publicação do Comunicado ao Mercado de Encerramento do Prazo do Direito de Preferência	05/10/2017
8.	Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	05/10/2017
9.	Encerramento do Prazo de Subscrição das Cotas Remanescentes (Alocação de Ordens B3)	03/11/2017
10.	Data Máxima da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes	06/11/2017
11.	Prazo Máximo para publicação de Comunicado ao Mercado de Encerramento da Primeira Liquidação das Cotas Remanescentes	08/11/2017
12.	Início do Prazo de Subscrição das Cotas Remanescentes, realizada pelo Coordenador Líder e Administrador	08/11/2017
13.	Prazo Máximo Para Liquidação dos Condicionados e Pessoas Vinculadas	22/11/2017
14.	Data de Devolução dos Valores aos Detentores de Direito de Preferência Condicionados, Investidores Condicionados e/ou Pessoas Vinculadas	29/11/2017
15.	Data de Publicação do Anúncio de Encerramento	05/12/2017
16.	Início de negociação das novas Cotas na B3	Após divulgação do Anúncio de Encerramento e liberação pela B3

(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) As Cotas dos Detentores de Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA e dos Subscritores de Cotas das Sobras do Direito de Preferência Não BM&FBOVESPA serão liquidadas diariamente, conforme indicado na Seção Características da Oferta" do Prospecto Definitivo.

(3) Liquidação sujeita à implementação da condição assinalada pelos Detentores de Direito de Preferência Condicionados e pelos Subscritores das Sobras das Cotas de Direito de Preferência Condicionados.

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

## FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Escriturador ou dos Coordenadores que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, destacando-se:

### **RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO**

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e dos aluguéis, o que poderá prejudicar o rendimento do Fundo e o preço de negociação de suas Cotas.

Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis que façam parte da carteira do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Escriturador qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS À LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS**

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

### **RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

O Fundo poderá investir direta ou indiretamente em bens imóveis e, portanto, 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 para integrar a carteira do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO DE ADVERSIDADE NAS CONDIÇÕES ECONÔMICAS NOS LOCAIS ONDE ESTÃO LOCALIZADOS OS IMÓVEIS**

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

### **RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS INVESTIDOS OU AOS IMÓVEIS ALVO, O QUE PODERÁ DIFICULTAR A CAPACIDADE DO FUNDO EM RENOVAR AS LOCAÇÕES OU LOCAR ESPAÇOS PARA NOVOS INQUILINOS**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

### **RISCO DE SUJEIÇÃO DOS IMÓVEIS INVESTIDOS OU DOS IMÓVEIS ALVO A CONDIÇÕES ESPECÍFICAS QUE PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

## FATORES DE RISCO

Página 53 do Prospecto Definitivo

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo.

### **RISCOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL A SER ADQUIRIDO PELO FUNDO**

O Fundo está negociando a aquisição de uma fração ideal de um imóvel na região da Marginal Pinheiros na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Referido imóvel possui um contrato de locação assinado de longo prazo, acima de 10 anos, com uma empresa multinacional de grande porte ("Locatário"), multa de rescisão expressiva, fiança bancária emitida por um banco de 1º linha e carência no fluxo de pagamentos de aluguel até meados de 2018. O Locatário possui direito de preferência na aquisição da fração ideal do imóvel em condições iguais às ofertadas pelo Fundo, em decorrência da previsão legal contida na Lei de Locação. Caso o Locatário exerça seu direito de preferência, o Fundo ficará impossibilitado de adquirir a fração ideal do imóvel. Ainda, o contrato garante ao Locatário a possibilidade de exercer um direito de opção de compra do Imóvel até 31 de dezembro de 2017, em preço já acordado entre as partes e superior àquele oferecido pelo Fundo ao proprietário. Por fim, vale frisar que a atividade a ser exercida no imóvel pelo Locatário possui determinadas garantias adicionais concedidas pela Lei de Locações. O exercício do direito de preferência da compra do imóvel pelo Locatário e a rescisão antecipada do contrato de locação poderá impactar negativamente o Fundo. Além disso, o exercício da opção de compra do imóvel até 31 de dezembro de 2017 pelo Locatário poderá afetar a rentabilidade projetada pelo Administrador.

### **RISCO DE VERIFICAÇÃO DE CONTINGÊNCIAS NO IMÓVEL**

Anteriormente à lavratura da escritura definitiva de compra e venda relativa à fração ideal do imóvel sendo negociado pelo Fundo, será realizada auditoria com escopo na análise dos documentos relativos aos imóveis, ao proprietário do imóvel e eventuais sucessores dominiais em até 10 (dez) anos. Caso sejam verificadas contingências que tornem a aquisição da fração ideal do imóvel pelo Fundo financeiramente inviável, o vendedor será comunicado para solucionar tal contingência e, em caso de insucesso, a promessa de venda poderá ser resolvida unilateralmente pelo Fundo sem que seja devido qualquer valor ao vendedor.

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

## FATORES DE RISCO

### RISCO DE VACÂNCIA

Por se tratar de investimentos em ativos imobiliários, que podem ter como objeto a exploração comercial de imóveis, a rentabilidade de tais ativos imobiliários investidos pelo Fundo poderá sofrer oscilações em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que pode impactar negativamente o Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### RISCOS DE MERCADO

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, âgios, desâgios e volatilidades dos ativos imobiliários do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis Investidos ou aos Imóveis Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos que compõem a sua carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

### **RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e normas regulamentares de suas atividades, está sujeita a alterações. Além disso, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### **RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ E À DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

## FATORES DE RISCO

Assim, como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### **RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AO BENCHMARK OBJETIVO DO INVESTIMENTO**

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, de modo que não há como assegurar que tais investimentos serão lucrativos, sendo possível que todos os Cotistas sofram perdas. Dessa forma, o Benchmark é uma expectativa de recebimento, podendo não se concretizar, não configurando, portanto, em promessa de rendimentos aos Cotistas.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados em ativos de renda fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO OU COLOCAÇÃO PARCIAL DA EMISSÃO DE COTAS DA 6ª EMISSÃO**

A Emissão de Cotas desta Emissão poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Montante Mínimo equivalente a R\$45.000.153,90 (quarenta e cinco milhões cento e cinquenta e três mil reais e noventa centavos) considerando o valor unitário de R\$171,90 (cento e setenta e um reais e noventa centavos), acrescido de até 4,60% (quatro vírgula sessenta por cento), equivalente a R\$7,91 (sete reais e noventa e um centavos) referente aos custos unitários da Emissão, totalizando R\$179,81 (cento e setenta e nove reais e oitenta e um centavos) por Cota. Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até o montante equivalente ao Montante Mínimo.

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

## FATORES DE RISCO

### RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas dos respectivos fundos de investimento imobiliário. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos fundos de investimento imobiliário e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os fundos de investimento imobiliário possam ser modificadas no futuro

### RISCO DE GOVERNANÇA

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (i) o Administrador, o Consultor de Investimentos e o gestor, se houver; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor de Investimentos e do gestor, se houver; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor de Investimentos e ao gestor, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) 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 (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. 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 fundos de investimento imobiliários 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. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO RELATIVO A NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. No encerramento do mês de junho e após o grupamento aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de junho de 2017, o valor patrimonial da Cota era de R\$177,08 (cento e setenta e sete reais e oito centavos) e o seu valor de mercado era de R\$181,00 (cento e oitenta e um reais). A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode ensejar a diluição de sua participação no Fundo. Os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

### **RISCOS RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS REMANESCENTES FORA DO AMBIENTE DA B3**

De acordo com os termos descritos no Prospecto Definitivo, a liquidação das Cotas dos Investidores Condicionados poderá ocorrer fora do ambiente da B3, junto ao Administrador, por meio do Escriturador. As Cotas Remanescentes cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Administrador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. O Administrador somente autorizará a transferência para a custódia da Central Depositária B3 após o encerramento da Oferta ou a verificação da competente condição estabelecida pelo Cotista no respectivo Boletim de Subscrição para efetiva adesão à Oferta. As condições impostas pelos Investidores Condicionados para efetiva adesão à Oferta poderão não ser atendidas, hipótese em que os respectivos recursos utilizados para subscrição de Cotas da Emissão serão devolvidos aos Investidores Condicionados cujas condições não tenham sido atendidas até o encerramento do Período de Colocação. 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. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia da preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

### **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 através 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO DE AUSÊNCIA DE GARANTIA**

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

### **RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos Imóveis Investidos e dos Imóveis Alvo, bem como da gestão discricionária do Administrador e do Consultor de Investimentos, no que tange às aquisições e alienações de imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Cabe observar que, caso o Fundo venha a adquirir um ou mais Imóveis Alvo que já possuam suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis Alvo, fato que obrigaria o Administrador a negociar nova locação em condições de mercado.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO RELATIVO À ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELA PRÓPRIA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO**

As estimativas do Estudo de Viabilidade, presente no Anexo X ao presente Prospecto Definitivo, foram elaboradas pelo Administrador e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Administrador e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X AO PROSPECTO DEFINITIVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### **RISCO RELATIVO À RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS PRINCIPAIS LOCATÁRIOS DOS IMÓVEIS**

Caso algum dos maiores locatários do Fundo rescinda os contratos de locação ou torne-se inadimplente, os negócios e resultados do Fundo podem ser adversamente afetados. A descrição dos principais contratos de locação encontra-se disponível na Seção “Descrição dos Imóveis Integrantes do Patrimônio do Fundo”, a partir da página 83 do Prospecto Definitivo.

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

## FATORES DE RISCO

### **RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### **RISCO QUANTO À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em imóveis comerciais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, preponderantemente, lajes corporativas, em regiões, bairros e áreas com forte demanda para locação na região Metropolitana de São Paulo. Portanto, trata-se de um fundo genérico, já constituído, que pretende investir nos Imóveis Investidos e na aquisição de Imóveis Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Imóveis Alvo ou empreendimentos imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas da presente Oferta não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas desta Oferta não garante que o Fundo encontrará Imóveis Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento do Fundo, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião da presente Oferta ainda não se definiram ou foram definidos os Imóveis Alvo a serem adquiridos e que tenham sido, portanto, objeto de estudo de viabilidade, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis Alvo pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

## FATORES DE RISCO

### RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS MAIS RELEVANTES

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

(i) Quanto às receitas de locação dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo:

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância nos Imóveis Investidos ou nos Imóveis Alvo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados:

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis Investidos, bem como nos Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação e ajustes destes contratos, no entanto, pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

## FATORES DE RISCO

(iii) Quanto às receitas a serem projetadas:

Como frisado antes, as projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis Investidos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que tal fato possa comprometer a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para o investidor, uma vez que os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

### RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO

Após a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes ativos imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo.

### RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis Investidos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

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

## FATORES DE RISCO

Página 61 do Prospecto Definitivo

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

### **RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS**

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem em 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, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelos Coordenadores ou Administrador.

### **RISCO AMBIENTAL**

Ainda que os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, tais como vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis Investidos ou nos Imóveis Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

### **RISCO DE SINISTRO**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, 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.

### **RISCO DO PRAZO**

Considerando que é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

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

## FATORES DE RISCO

---

### **PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS INVESTIDOS**

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Imóveis Investidos, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis Investidos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

### **RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

### **RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES**

A Rio Bravo está participando da Oferta na qualidade de Coordenador Líder e de Administrador. Adicionalmente, o Estruturador da Oferta/Consultor de Investimentos pertence ao conglomerado econômico do Coordenador Líder e Administrador. Poderá haver conflito entre seus interesses, na qualidade de Administrador (ou seja, para maximizar o valor do Preço por Cota), seus respectivos interesses na qualidade de Coordenador Líder (como por exemplo, na quantidade de Cotas efetivamente distribuídas), uma vez que estas atividades confundem-se na mesma pessoa, bem como, poderá haver conflitos com relação aos interesses do Consultor de Investimentos, já que os serviços de consultoria não serão prestados por um terceiro não relacionado à Oferta.

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

## FATORES DE RISCO

### **INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO**

O Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes do Prospecto Definitivo 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 do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Prospecto Definitivo, 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 SECOVI e IBGE, dentre outras.

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

## PROSPECTO, REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

### 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. Shelia Lofrano

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: [institucional@riobravo.com.br](mailto:institucional@riobravo.com.br)

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos” e, em seguida, clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “FII Rio Bravo Renda Corporativa”, para acessar, em “Emissão de Cotas” ou “Regulamento”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como “Prospecto Definitivo” ou “Regulamento”)

Ouvidoria: 0800 722 9910 ou [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



#### **BB – Banco de Investimento S.A.**

Rua Senador Dantas, 105, 36º andar, Centro Rio de Janeiro - RJ

At.: Sra. Mariana Boeing Rubiniak de Araujo

Tel.: (11) 3149-8400

Correio Eletrônico: [securitizacao@bb.com.br](mailto:securitizacao@bb.com.br)

Website: <http://www.bb.com.br/ofertapublica> (Nessa página clicar em “FII Rio Bravo Renda Corporativa”, e em seguida clicar em “Leia o Prospecto Definitivo”)

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

## PROSPECTO, REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

### 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.bmfbovespa.com.br>, (Para acessar os documentos divulgados pelo fundo, neste website acessar Produtos / Listados a vista e derivativos / Renda variável / Fundos de Investimentos / FII / FIIs listados, selecionar o FII RIOB RC, Informações Relevantes)



#### **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 “Rio Bravo Renda Corporativa” no quadro em branco e acessar “Continuar”. Neste item, acessar “FII Rio Bravo Renda Corporativa”; 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 Definitivo” ou “Regulamento”)

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

## AVISO

---

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.

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

## CONTATOS



### INVESTIDORES INDIVIDUAIS

#### FELIPE VAZ GUIMARÃES

11-3509-6622 / 11-2107-6622  
felipe.guimaraes@riobravo.com.br

#### JULIO ORTIZ NETO

11-3509-6618 / 11-2107-6618  
julio.ortiz@riobravo.com.br

### INVESTIDORES INSTITUCIONAIS

#### RAFAEL CONRADO

11-3509-6689  
rafael.conrado@riobravo.com.br

#### SCHEILA LOFRANO

11 3509-6687  
scheila.lofrano@riobravo.com.br

#### THAYNA MOREIRA FELIPE

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

#### DAIANA PIRES

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



FERNANDA ARRAES  
ANTONIO EMILIO B. RUIZ  
MARCELA ANDRESSA PEREIRA  
BRUNO FINOTELLO  
DANIEL GALLINA

11-3149-8500  
bb.distribuicao@bb.com.br

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