

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA



## Perfil do Coordenador Líder - CAIXA

Há 151 anos, no dia 12 de janeiro de 1861, Dom Pedro II assinou o Decreto nº 2.723, que fundou a Caixa Econômica da Corte. Desde então, a CAIXA caminha lado a lado com a trajetória do país, acompanhando seu crescimento e o de sua população.

Como principal agente das políticas públicas do governo federal, a CAIXA está presente em todo o país. Maior banco público da América Latina, conta com uma ampla rede de atendimento que marca presença em todas as regiões brasileiras. São mais de 36,2 mil unidades, que chegam a 5 mil e 467 municípios, e mais de 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de autoatendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI.

No exterior, desde 2004 brasileiros utilizam a CAIXA Internacional para fazer remessas de recursos ao país. São quatro instituições bancárias parceiras: o banco português Millenium BCP, o norte-americano Citibank/RIA e dois no Japão, o Iwata Shinkin Bank e o Japan Post Bank.

A atuação da CAIXA vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços.

Hoje, a CAIXA tem uma posição consolidada no mercado como um banco de grande porte, sólido e moderno.

## **Perfil do Coordenador Contratado e Administrador - RIO BRAVO**

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 5,7 bilhões de ativos sob gestão (dados de Dezembro de 2011) em fundos estruturados e mais de 90 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

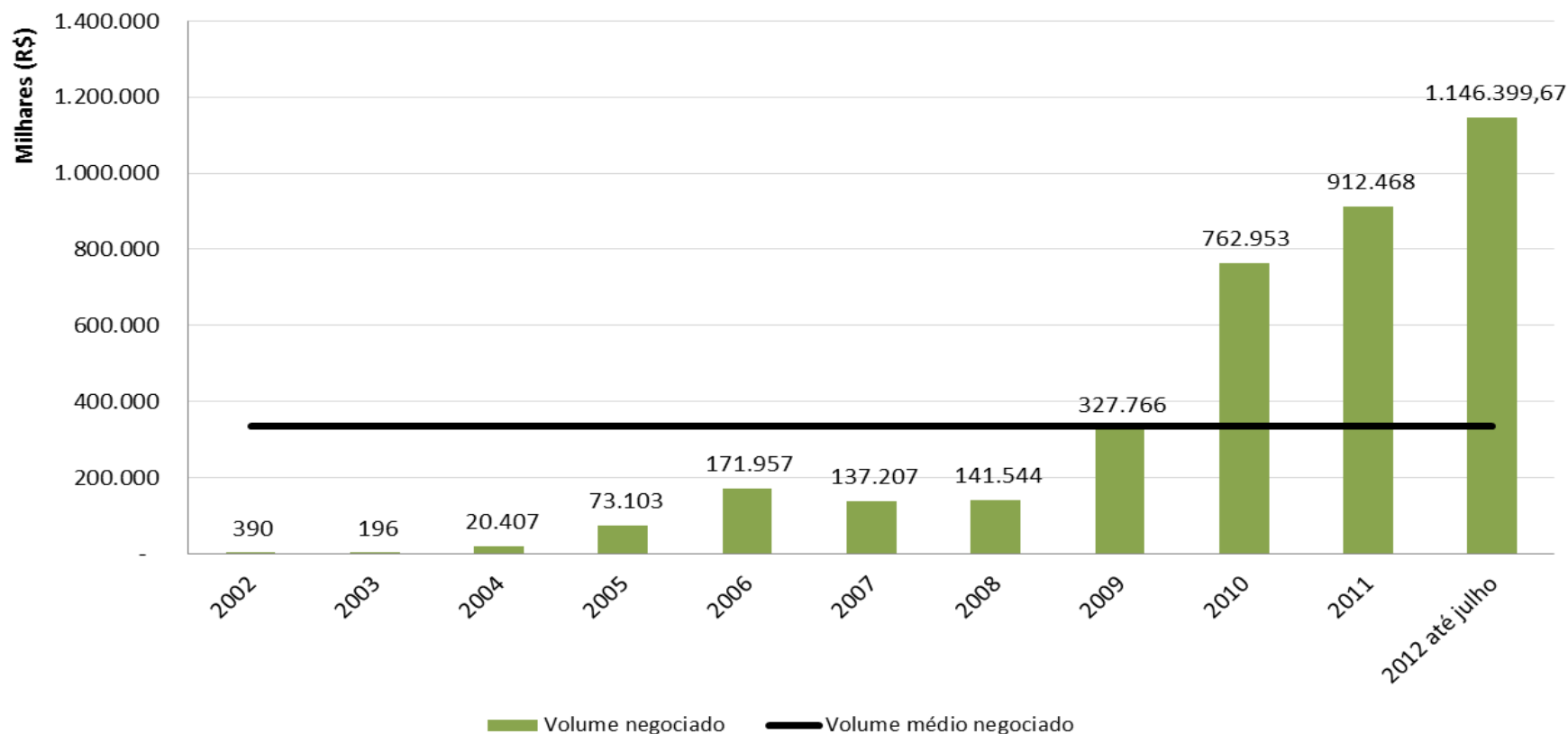
Suas estratégias de investimentos compreendem 4 áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e Private Equity & Venture Capital.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Center, Office/Comercial, Residencial, Infraestrutura/Logística e Hotéis.

## Evolução do Volume Negociado de FIIs

BM&amp;FBOVESPA - Histórico de Volume



Fonte: BM&amp;FBovespa.

# Liquidez dos FIs nos últimos 12 meses

Liquidez dos Fundos Imobiliários						julho/2012
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	98,81%		67,79%	
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	98,81%		34,40%	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	98,81%		22,22%	
4	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,81%		44,07%	
5	Rio Bravo Renda Corporativa	FFC11	98,81%		21,61%	
6	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	98,81%		19,50%	
7	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	98,81%		46,47%	
8	BB Progressivo	BBF11B	98,41%		9,85%	
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	98,02%		157,34%	
10	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	98,02%		9,88%	
11	Square Faria Lima	FLMA11	96,43%		3,09%	
12	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	96,43%		5,56%	
13	CENESP	CNES11B	94,84%		19,05%	
14	Presidente Vargas	PRSV11	94,44%		9,83%	
15	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	93,65%		5,91%	
16	Europar	EURO11	92,06%		8,85%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	90,87%		4,50%	
18	Floripa Shopping	FLRP11B	90,87%		38,25%	
19	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	90,48%		8,82%	
20	AESAPAR	AEF11	89,88%		60,51%	
21	Anhanguera Educacional	FAED11B	87,30%		11,68%	
22	Projeto Água Branca	FPAB11	85,32%		3,27%	
23	Campus Faria Lima	FCFL11B	84,13%		12,46%	
24	Torre Almirante	ALMI11B	83,73%		4,19%	
25	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	83,33%		10,43%	
26	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	82,94%		12,17%	
27	The One	ONEF11	82,54%		10,69%	
28	Hospital da Criança	HCRI11B	81,35%		10,15%	
29	Mercantil do Brasil	MBRF11	79,76%		14,18%	
30	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	76,59%		9,49%	
31	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	76,19%		1,41%	
32	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	75,40%		6,06%	
33	Grand Plaza Shopping	ABCP11	75,00%		0,36%	
34	Max Retail	MAXR11B	70,63%		14,34%	
35	CSHG Logística	HGLG11	70,24%		8,33%	
36	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	70,07%		5,89%	
37	RB Capital Renda II	RBRD11	69,84%		4,27%	
38	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	69,84%		15,60%	
39	RB Capital Renda I	FIIP11B	65,48%		6,08%	
40	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	61,22%		6,02%	
41	Industrial do Brasil	FIIB11	60,71%		9,14%	
42	GWl Condomínios Logísticos	GWIC11	59,52%		28,44%	
43	Caixa Cedae	CXCE11B	50,79%		3,11%	
44	Torre Norte	TRNT11B	47,22%		0,41%	
45	Memorial Office	FMOF11	42,06%		1,09%	
46	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	33,33%		6,91%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	20,24%		0,90%	
<b>Média:</b>			<b>87,38%</b>	<b>Média:</b>	<b>19,80%</b>	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

## Rentabilidade dos FII's em 2012

Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2012 [1]				julho/2012					
#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 2012	-20%	0%	20%	40%	60%	80%
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	59,06%						
2	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	53,62%						
3	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	53,03%						
4	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	50,26%						
5	Memorial Office	FMOF11	41,65%						
6	Projeto Água Branca	FPAB11	40,48%						
7	Torre Almirante	ALMI11B	39,12%						
8	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	37,86%						
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	37,08%						
10	CSHG Real Estate	HGRE11	35,17%						
11	Europar	EURO11	34,99%						
12	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	34,83%						
13	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	34,72%						
14	Edifício Ourinvest	EDFO11B	34,26%						
15	Square Faria Lima	FLMA11	33,96%						
16	AESAPAR	AEF111	33,19%						
17	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	32,85%						
18	CENESP	CNES11B	32,13%						
19	Presidente Vargas	PRSV11	31,96%						
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	31,30%						
21	Torre Norte	TRNT11B	31,19%						
22	RB Capital Renda I	FIIP11B	31,12%						
23	Grand Plaza Shopping	ABCP11	29,29%						
24	Hospital da Criança	HCRI11B	26,34%						
25	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	26,27%						
26	Industrial do BRasil	FIIB11	25,75%						
27	GWl Condomínios Logísticos	GWIC11	25,19%						
28	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	24,54%						
29	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	23,76%						
30	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	22,24%						
31	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	20,46%						
32	Campus Faria Lima	FCFL11B	19,48%						
33	CSHG Logística	HGLG11	19,27%						
34	RB Capital Renda II	RBRD11	19,16%						
35	Anhanguera Educacional	FAED11B	18,74%						
36	Max Retail	MAXR11B	16,28%						
37	The One	ONEF11	14,95%						
38	Caixa Cedae	CXCE11B	14,58%						
39	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	13,75%						
40	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	13,27%						
41	Floripa Shopping	FLRP11B	9,98%						
42	BB Progressivo	BBFI11B	8,29%						
43	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	3,38%						
44	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	2,10%						
45	West Plaza	WPLZ11B	-1,65%						
46	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-3,92%						
47	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	-11,45%						
	<b>Média</b>		<b>31,32%</b>		<b>4,10%</b>		<b>CDI (2012)</b>		<b>- 20% de IR</b>

[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

## Destinação dos Recursos

- **Até 50% dos recursos líquidos captados** serão alocados em imóveis **Buy to Lease**, que referem-se a Agências Bancárias existentes e operando, as quais serão adquiridas segundo uma ordem de aquisição pré-definida, conforme seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” do Prospecto (“**BTL**”).
- **No mínimo 50% dos recursos líquidos captados** serão alocados em imóveis **Built to Suit**, que referem-se à aquisição de imóveis e adequação dos mesmos para posterior locação como Agências Bancárias (“**BTS**”).
- Serão adquiridos **24 imóveis BTL** com *cap rate* médio de **11,34% a.a.** e **36 imóveis BTS** com *cap rate* médio de **10,0% a.a.**, de acordo com o Estudo de Viabilidade elaborado pela Colliers.

*O cálculo do cap rate é o resultado da divisão da locação mensal anualizada pelo custo total <sup>1</sup> de aquisição dos imóveis, expresso em valor percentual.*

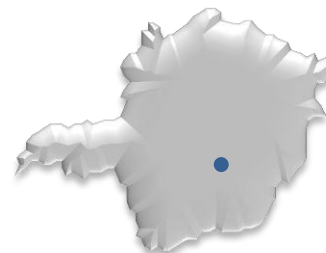
*O cap rate projetado não configura garantia de rentabilidade e poderá sofrer alterações não previstas no Estudo de Viabilidade do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.*

<sup>1</sup> O custo total de aquisição do imóvel BTL abrange o custo de aquisição da Agência, adicionados os custos de ITBI, de documentação dos imóveis, de *Due Diligence* e com Escritura.

O custo total de aquisição do imóvel BTS abrange o custo de aquisição do Imóvel, adicionados os custos de ITBI, de documentação dos imóveis, de *Due Diligence*, com Escritura, com o Consultor Imobiliário e de adequação dos imóveis.

## Localização dos Imóveis

### Imóveis BTL



**MINAS GERAIS – 2 Imóveis**  
Belo Horizonte - 2



**RIO DE JANEIRO – 9 Imóveis**  
Rio de Janeiro - 7 | Nova Iguaçu -1  
São Gonçalo - 1



**SÃO PAULO – 15 Imóveis**  
São Paulo - 11 | Osasco - 2  
Carapicuíba - 1 | Itaquaquecetuba -1

### Imóveis BTS

Os **Imóveis BTS** serão adquiridos nas microrregiões estabelecidas pela CAIXA.



## Cronograma de Investimento do Fundo

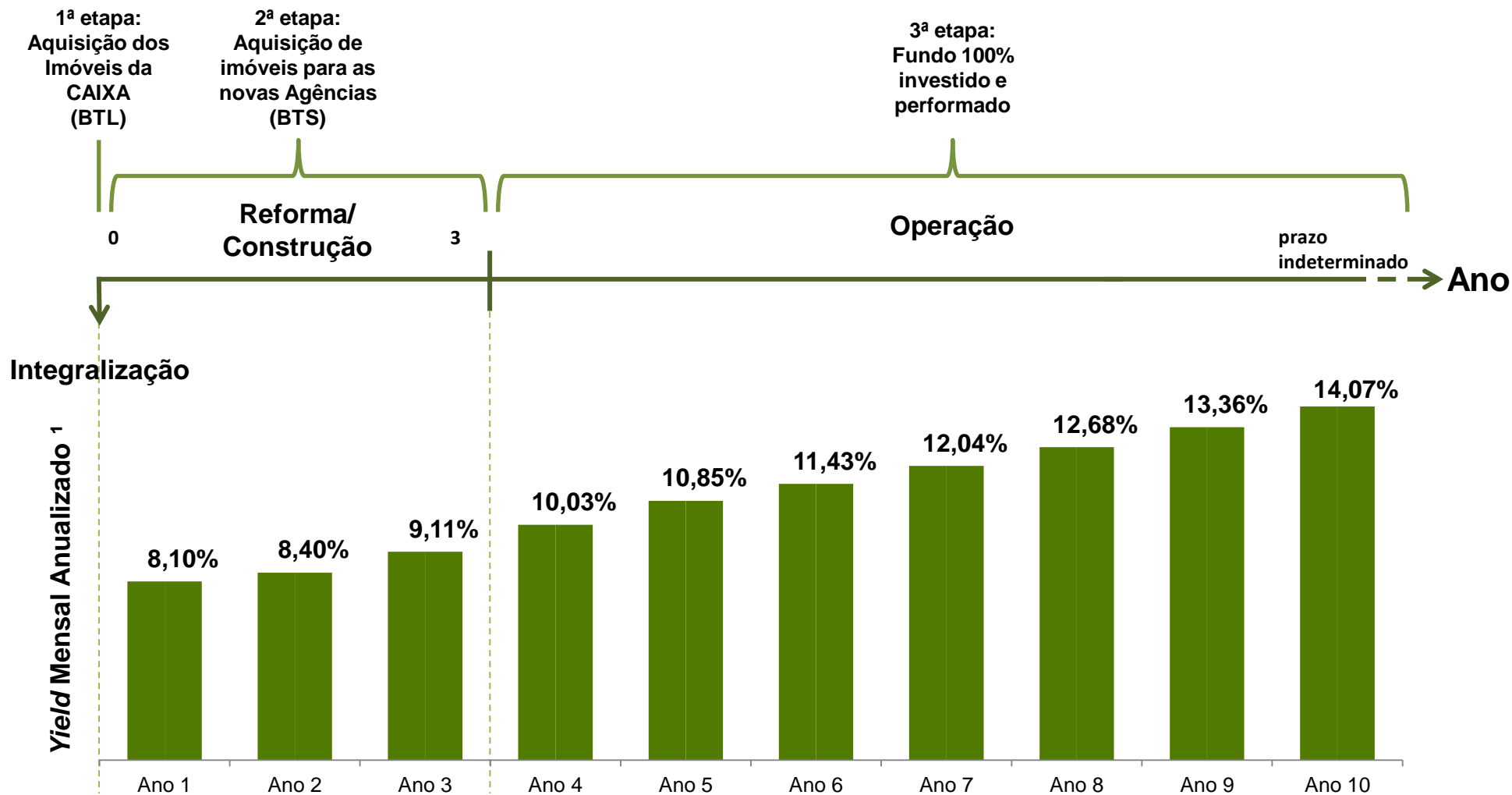
As etapas do cronograma de investimento abaixo seguem as premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade do Fundo, elaborado pela Colliers, conforme Anexo V do Prospecto.

**1ª etapa:** Aquisição de 24 agências próprias da CAIXA, no modelo *Buy to Lease* (“BTL”).

**2ª etapa:** Aquisição gradual de imóveis, para construção ou reforma de aproximadamente 36 novas Agências, no modelo *Built to Suit* (“BTS”).

**3ª etapa:** Após a conclusão das aquisições dos Imóveis BTL e BTS, o Fundo estará totalmente investido em Agências Bancárias e a CAIXA se manterá como única locatária do Fundo.

# Cronograma de Investimento do Fundo e Distribuição de Rendimentos Projetada <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Conforme Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Colliers

## Resumo do Estudo de Viabilidade

- Volume da Oferta: R\$ 300 milhões.
- Quantidade de Imóveis: 24 imóveis BTL e 36 imóveis BTS.
- Período de aquisição dos imóveis BTS: 36 meses (linear) a partir do 2º mês de início do fundo.
- Cenário de Inflação: 5,53% a.a.
- *Cap rate* médio dos imóveis BTL: **11,34% a.a.**
- *Cap rate* médio dos imóveis BTS: **10,00% a.a.**
- Simulação de Venda no ano 10: Taxa de Capitalização de Saída (*terminal cap rate*) de 9,00% a.a., descontado o custo de corretagem de 4,00% para realização da venda.
- Prazo de análise: 10 anos.
- Taxa Interna de Retorno (TIR) Nominal Projetada: **13,71% a.a.**

*A taxa interna de retorno projetada não configura garantia de rentabilidade e poderá sofrer alterações não previstas no Estudo de Viabilidade do Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.*

## Características dos Contratos de Locação

- Utilização do Imóvel: Exclusivamente para **Agências Bancárias**.
- Prazo de Locação: **10 anos**.
- Reajuste da Locação: Anualmente pelo **IGP-M**.
- Renovação da Locação: A CAIXA terá o direito de preferência na renovação por igual período.
- Opção de Compra: Existente apenas nos Imóveis BTL, a qual poderá ser exercida pela CAIXA a valor de mercado ao final de 10 anos.
- Multa por rescisão antecipada: Saldo remanescente do contrato a valor presente pela SELIC.

## Características do Fundo e da Oferta

<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA – FII
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado (as cotas não poderão ser resgatadas).
<b>Prazo de duração</b>	Indeterminado
<b>Valor total da oferta</b>	R\$ 300 milhões
<b>Valor unitário da Cota</b>	R\$ 1 mil
<b>Investimento Mínimo</b>	R\$ 20 mil
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	Mensal, isenta de IR <sup>1</sup>
<b>Coordenador Líder</b>	Caixa Econômica Federal
<b>Administrador e gestor</b>	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
<b>Taxa de Administração</b>	1º ano: 0,6510% a.a. 2º ano: 0,5510% a.a. 3º ano: 0,4510% a.a. A partir do 4º ano: 0,3510% a.a.
<b>Negociação das Cotas</b>	As cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&F Bovespa.

<sup>1</sup> Apenas para pessoas físicas, preenchidos os requisitos: i) as cotas do FII tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII.

**Cronograma Estimativo**

<b>Descrição</b>	<b>Cronograma</b>
Protocolo CVM	05/06/2012
Término do Período de análise da CVM	04/07/2012
Ofício de exigências CVM	02/07/2012
Protocolo do cumprimento das exigências na CVM	22/08/2012
Término do Período de análise da CVM do cumprimento das exigências	05/09/2012
Ofício de vícios sanáveis CVM	05/09/2012
Protocolo do cumprimento de vícios sanáveis na CVM	14/09/2012
Término do Período de análise da CVM do cumprimento dos vícios sanáveis	21/09/2012
Concessão do Registro da Oferta	21/09/2012
Publicação do Anúncio de Início	24/09/2012
Início do Roadshow	24/09/2012
Data máxima para Integralização de Cotas / Liquidação Financeira	20/03/2013
Início de negociação das Cotas no mercado secundário	Na data a ser comunicada pela Instituição Administradora

**Prestadores de Serviço do Fundo**



R I O B R A V O



Coordenador Líder



R I O B R A V O

Coordenador contratado  
Instituição Administradora



JONES LANG  
LASALLE®

Consultor Imobiliário



Assessoria Legal



Estudo de Viabilidade



Escriturador e Custodiante



Auditor

## 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.**

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, conforme descritos abaixo, 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 ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva 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 BM&FBOVESPA.

### **RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ**

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.



## Fatores de Risco

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentava volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem 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.

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

### RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

## Fatores de Risco

### **IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL**

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, 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 RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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 DILUIÇÃO**

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## Fatores de Risco

### RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

### RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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 para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

### RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. 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 necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

## Fatores de Risco

### RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

### RISCO RELATIVO A REGULARIZAÇÕES REGISTRARIAS

Nos imóveis situados na Estrada de Itapecerica, nº 3.429 – São Paulo e Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 - Itaquaquecetuba, conforme listados na Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários”, constante da página 73 deste Prospecto, não constam averbadas as construções dos prédios comerciais em suas respectivas matrículas. A responsabilidade pela regularização registrária destes imóveis ficará a cargo do Fundo, podendo gerar custos que impactarão negativamente na rentabilidade pretendida para as Cotas.

### RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

### 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.

## Fatores de Risco

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. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

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

De acordo a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% 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.

## Fatores de Risco

### 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 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 fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, 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 MACROECONÔMICOS GERAIS

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.

## Fatores de Risco

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, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão 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 nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- 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 ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

## Fatores de Risco

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma 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, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

### 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da Caixa, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto à Caixa, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados com a Caixa.



## Fatores de Risco

### **RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição 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.

### **RISCO IMOBILIÁRIO**

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (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 aluguéis 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; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### **RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS**

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

## Fatores de Risco

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários à Caixa. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, 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 de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos 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 se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais da Caixa, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

## Fatores de Risco

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

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

## 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 Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

## Fatores de Risco

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 do Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação e/ou à Locatária poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Imóvel, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

## Fatores de Risco

As atividades desenvolvidas pela Locatária poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

### **RISCO DE DEMORA NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

Não obstante parte dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo pertencerem à própria Caixa, com relação à aquisição de Ativos Imobiliários de terceiros, caso os locatários desses imóveis exerçam direito de preferência na aquisição dos Ativos Imobiliários a capacidade do Fundo adquirir os Ativos Imobiliários será prejudicada.

Na hipótese de aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos Imobiliários que estejam locados, o proprietário do imóvel deverá notificar previamente o respectivo locatário, para que este manifeste seu interesse no exercício de seu direito de preferência para aquisição do respectivo imóvel em um determinado prazo, conforme determinado por lei. Caso o locatário em questão venha efetivamente a exercer o seu direito de preferência para aquisição do imóvel, este deixará de ser um Ativo Imobiliário passível de aquisição pelo Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

### **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 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.

## Fatores de Risco

### **RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS**

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pela Locatária, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que a Locatária contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. 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.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

### **RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS**

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

## Fatores de Risco

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e 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 judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam 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 fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

## Fatores de Risco

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção. 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 Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição 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 INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA**

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários 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.



## Fatores de Risco

### **RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO**

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pela Locatária a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados à Locatária, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

### **RISCO DE INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO CUSTODIANTE**

O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

### **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 Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

## Fatores de Risco

### **RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO**

As Cotas serão valorizadas todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam 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 QUÓRUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO**

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

### **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 CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL 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, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

## Fatores de Risco

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, caberá ao Consultor Imobiliário recomendar à Instituição Administradora a aquisição de Ativos Imobiliários, 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 dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

### **RISCO DO FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO**

O Fundo pode não ser constituído, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido.

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para o atendimento do Volume Mínimo da Oferta descrito neste Prospecto. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado.

### **RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

O Consultor Imobiliário atua em outras operações e empreendimento imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o Fundo.

O Consultor Imobiliário atua no segmento de terceirização de ativos imobiliários corporativos, mediante a estruturação de operações de *Built to Suit* (imóveis desenvolvidos sob medida para atender às necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), do operações do tipo estruturadas, com a aquisição do ativo imobiliário de uma empresa e o oferecimento da opção de recompra ao proprietário desmobilizado pelo valor de mercado, ou incorporações de imóveis comerciais. A Consultora Imobiliária poderá prestar tais serviços a quaisquer outros terceiros, inclusive fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações ou outras modalidades de fundos e investimentos coletivos. Desse modo, existe a possibilidade de ocorrerem situações de conflito de interesse, que poderão gerar impactos negativos nos investimentos do Fundo e, por consequência, no valor das Cotas.

## Fatores de Risco

### **RISCO DO POUCO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO**

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Ativos estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções.

Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

### **RISCO DE ATRASO DE INCORPORAÇÃO E ATRASO DE OBRA**

Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos de terceiros para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar construídos, em construção ou ser apenas terrenos para construção pelo Fundo.

Nos Ativos Imobiliários que sejam terrenos ou estejam em construção há o risco de atraso na execução da obra ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

Ainda caso o Ativo Imobiliário seja objeto de incorporação imobiliária existe o risco de atraso ou da recusa do registro da incorporação imobiliária, por não atendimento dos requisitos previstos na Lei 4.591/64, ou quaisquer outros aspectos regulatórios ou legais.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias, ou o registro da incorporação imobiliária poderão frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como poderão gerar um passivo judicial ou administrativo para o Fundo quanto à regularização imobiliária e aos prestadores de serviço contratados pelo Fundo para a realização das obras

## Fatores de Risco

### 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 imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, 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 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 SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

## Aviso Importante

Este material foi preparado exclusivamente como material publicitário a ser divulgado por meio de correspondência eletrônica (e-mail), relacionado à distribuição pública das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA, tendo como base as informações contidas no Regulamento do Fundo, no Prospecto, e nos demais documentos da Oferta, e é disponibilizado exclusivamente a título informativo. O Coordenador Líder, Coordenador Contratado e Instituição Administradora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material. Potenciais investidores devem ler o Prospecto, em especial a Seção Fatores de Risco, antes de decidir investir nas Cotas do Fundo, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Fundo não conta com a garantia do Coordenador Líder, Coordenador Contratado e Instituição Administradora, do Escriturador ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário está sujeito a diversos fatores de risco que podem ocasionar perdas aos investidores. É recomendável que as decisões de investimento somente sejam tomadas após compreensão dos riscos envolvidos, análise dos objetivos pessoais e leitura cuidadosa do Prospecto, especialmente a Seção Fatores de Risco, das páginas 41 a 53, bem como da regulamentação de Fundos de Investimento Imobiliário. Portanto, os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento com base nas informações aqui contidas e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do potencial investidor.

## **Contatos**

### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

SBS Quadra 04, Lotes 3/4, CEP 70092-900, Brasília, DF  
At.: VIGAN – Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição  
Tel.: 11 3555-9591 / 11 3555-6350  
Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)  
Opção “Downloads” > item “Aplicação Financeira”

### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, CEP: 04.551-065, São Paulo - SP  
Tel.: 11 3509-6600, Fax.: 11 3509-6699  
At: Srs. José Alberto Diniz/Augusto Afonso Martins/Dante Aguiar Ribeiro  
E-mail: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto:fundosimobiliarios@riobravo.com.br)  
Website: [http://www2.riobravo.com.br/immobiliarios/agenciascaixa.asp?id\\_projeto=15097](http://www2.riobravo.com.br/immobiliarios/agenciascaixa.asp?id_projeto=15097)  
Ouvidoria: 0800 722 9910 ou [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)