

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DE TERCEIRA EMISSÃO DO

RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII RBFF I I

No volume inicial de:

R\$200.000.004,36

(duzentos milhões de reais)



R I O B R A V O

Gestor

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

Administrador

genial
investimentos

Coordenador Líder

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimers

Este material foi preparado para a Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão do Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário, constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

As informações apresentadas neste material publicitário resumem termos e condições da Oferta, considerando as características do Fundo, detalhadamente descritos no prospecto da Oferta (“Prospecto”) e no regulamento do Fundo (“Regulamento”).

A CVM, não obstante ter autorizado a utilização do presente material publicitário, poderá, a qualquer momento, por decisão motivada, requerer retificações, alterações ou mesmo a cessação da publicidade.

O investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, no Prospecto 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimers

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, quando disponível, e do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Definitivo, quando disponível, e do Regulamento que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto, antes de qualquer decisão sobre o investimento nas Cotas do Fundo.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO SEU ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, E SUAS PARTES RELACIONADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Considerações sobre estimativas e declarações futuras: quaisquer expectativas, previsões e estimativas aqui contidas são previsões e se baseiam em certas premissas que o Administrador considera razoáveis. Expectativas são, por natureza, especulativas, e é possível que algumas ou todas as premissas em que se baseiam as expectativas não se concretizem ou difiram substancialmente dos resultados efetivos. Nesse sentido, as expectativas são apenas estimativas. Resultados efetivos podem diferir das expectativas, e tais diferenças podem acarretar prejuízo para o Fundo e para seus Cotistas.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS AS SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

Agenda

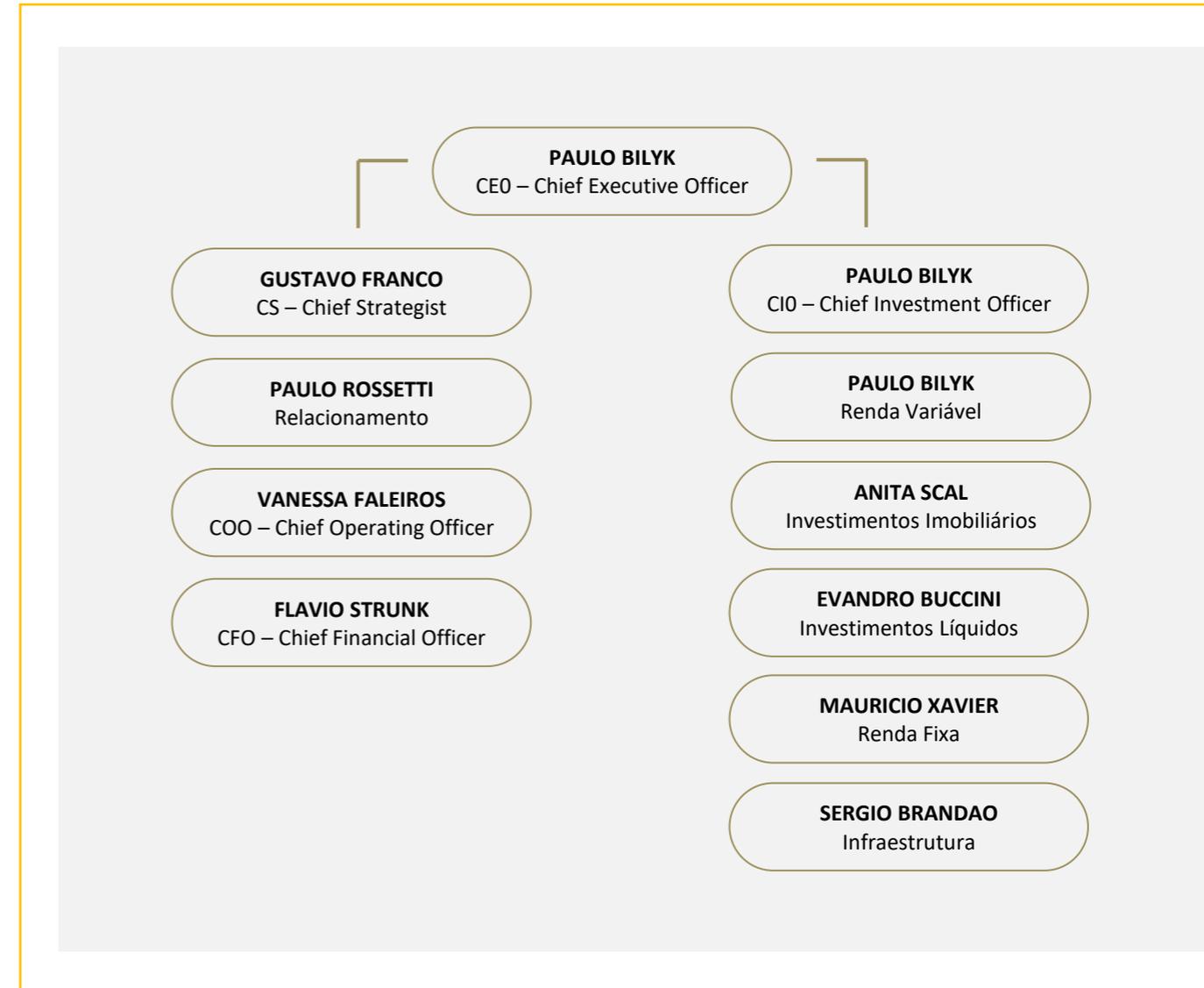
- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

Rio Bravo Investimentos

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente.

- ✓ Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.
- ✓ A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil e um dos principais *players*, atuando em estruturação, administração e gestão deste produto.

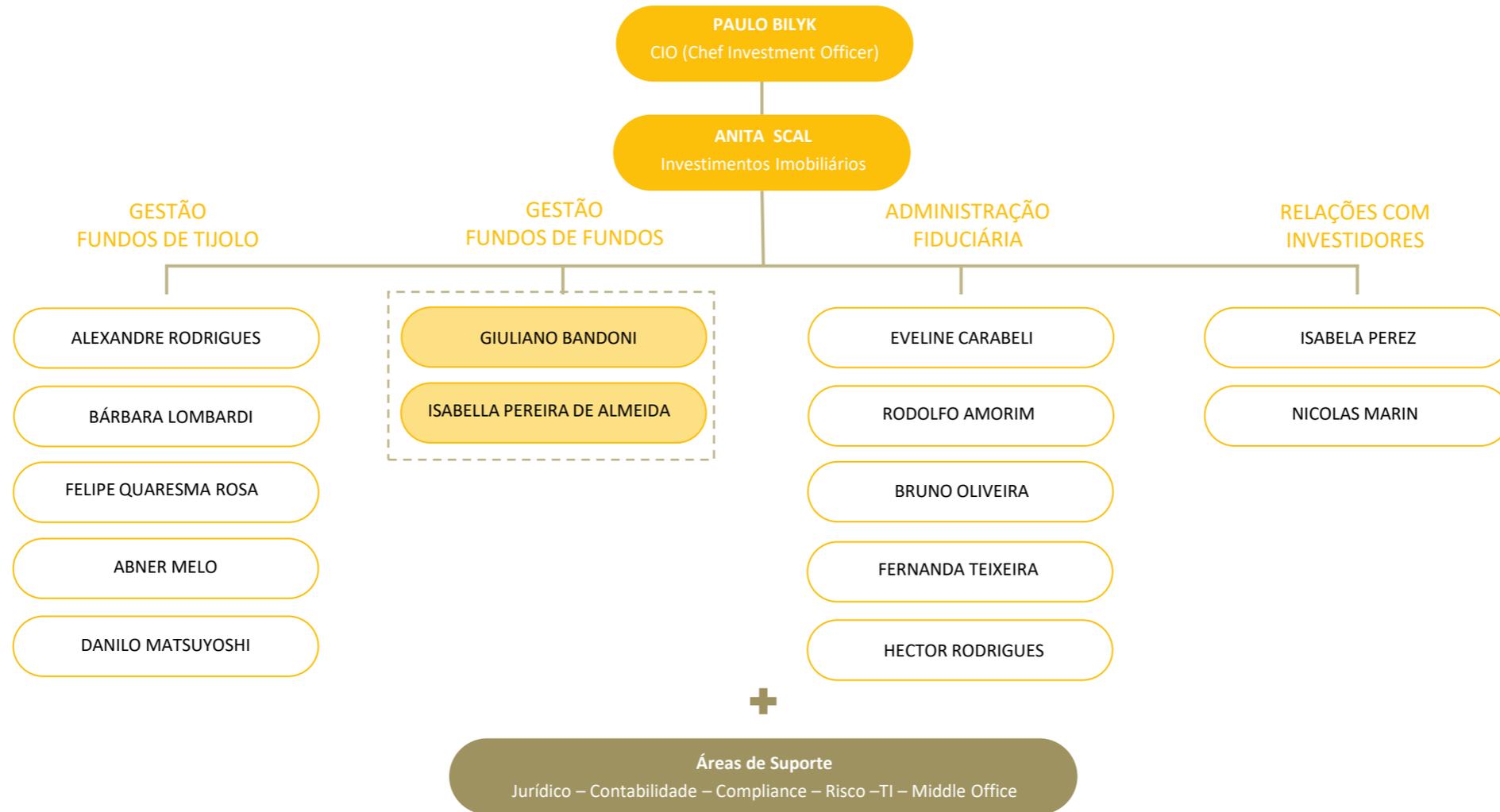


Data Base: Setembro de 2020

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

Equipe Real Estate

Equipe de 15 profissionais na área de Investimentos Imobiliários: **mais de 100 anos somados de experiência no mercado**



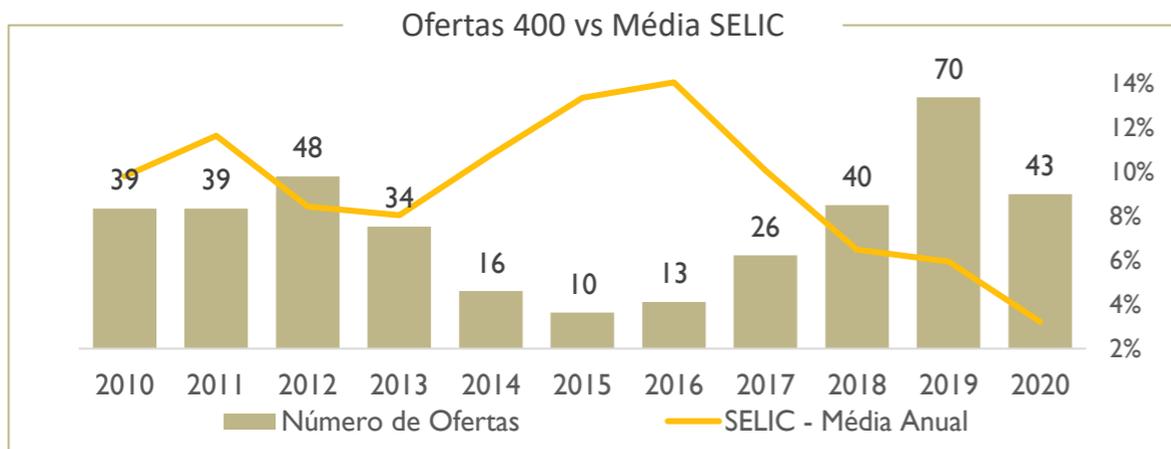
“ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO”

Agenda

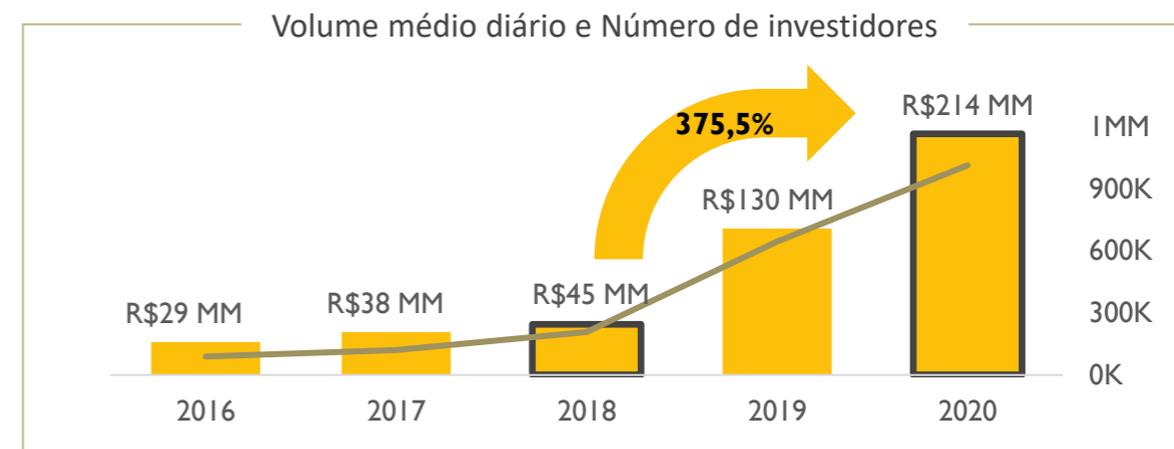
- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

Mercado de Fundos Imobiliários



Fonte: Rio Bravo, B3 e CVM – Agosto de 2020



Fonte: Boletim Mensal B3 - Agosto de 2020

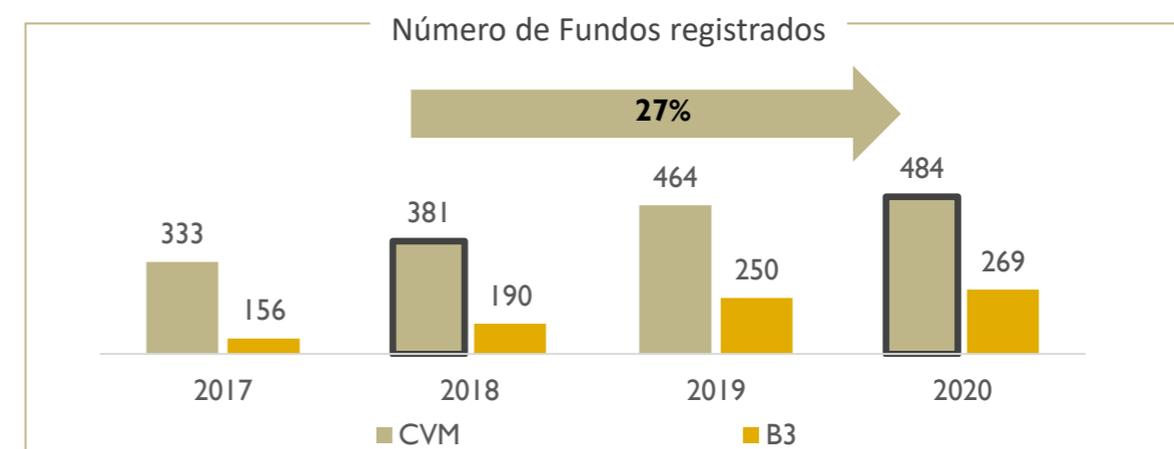
Expectativas:

Ano	SELIC (a.a)	IPCA (a.a)
2020	2,00%	2,30%
2021	2,25%	3,00%
2022	3,00%	3,50%

Fonte: Rio Bravo

O cenário de queda na taxa de juros aliado a uma inflação controlada vem impulsionando o crescimento do número de fundos imobiliários registrados na CVM e na B3.

Os fundos imobiliários cresceram 375,5% em liquidez nos últimos dois anos, refletindo o recorde de 1,014 milhões de investidores em bolsa em agosto de 2020. De 2018 para 2020, o número de fundos registrados na CVM aumentou em 27%.

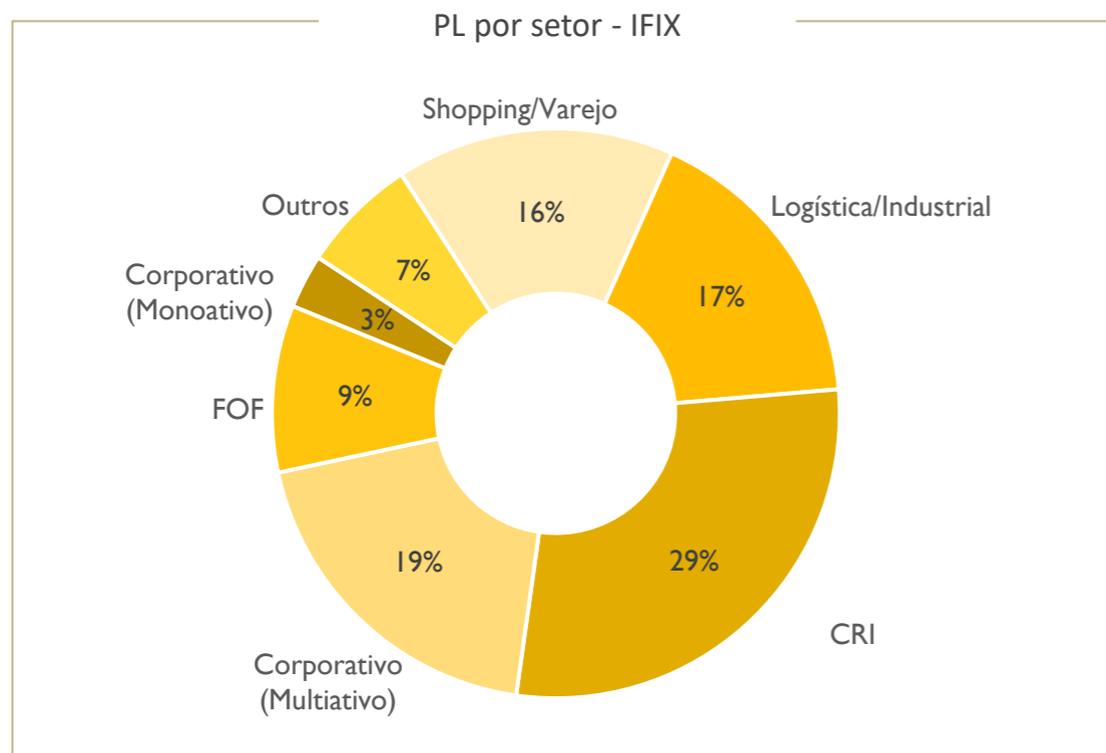


Fonte: Boletim Mensal B3 – Agosto de 2020

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

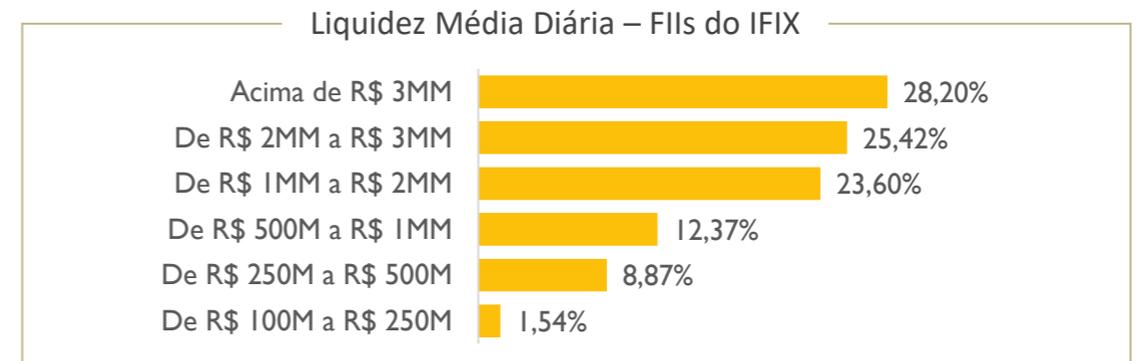
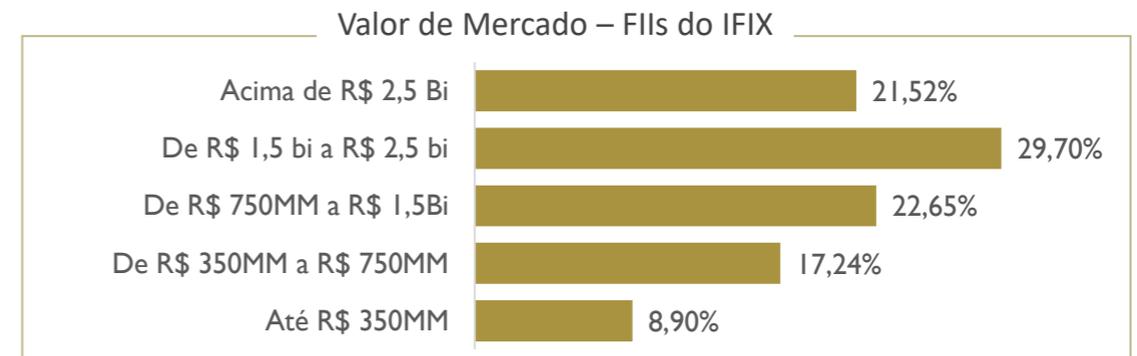
Índice de FII (IFIX)

A carteira atual do IFIX, referente ao terceiro quadrimestre de 2020, é composta por 81 fundos imobiliários e teve uma média de volume financeiro negociado nos últimos três meses de R\$ 174,2 milhões. É possível notar que o Patrimônio Líquido dos FIIs que compõem o IFIX ainda está concentrado em teses de investimento mais tradicionais; no entanto, outras teses alternativas têm ganhado espaço nos últimos anos (residencial, educacional, varejo, hotéis, desenvolvimento, etc.)



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis

*Carteira do terceiro quadrimestre de 2020, valores de setembro de 2020.



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis

*Carteira do terceiro quadrimestre de 2020, valores de setembro de 2020.

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

Índice de FII (IFIX)

Desde a sua criação, o IFIX possui um retorno superior ao Ibovespa e ao CDI. A classe também possui volatilidade historicamente inferior ao Ibovespa, mesmo em períodos de elevado estresse.

Retorno IFIX desde o Início



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis - Data base: De 31/12/2010 a agosto de 2020

Volatilidade IBOVESPA vs IFIX

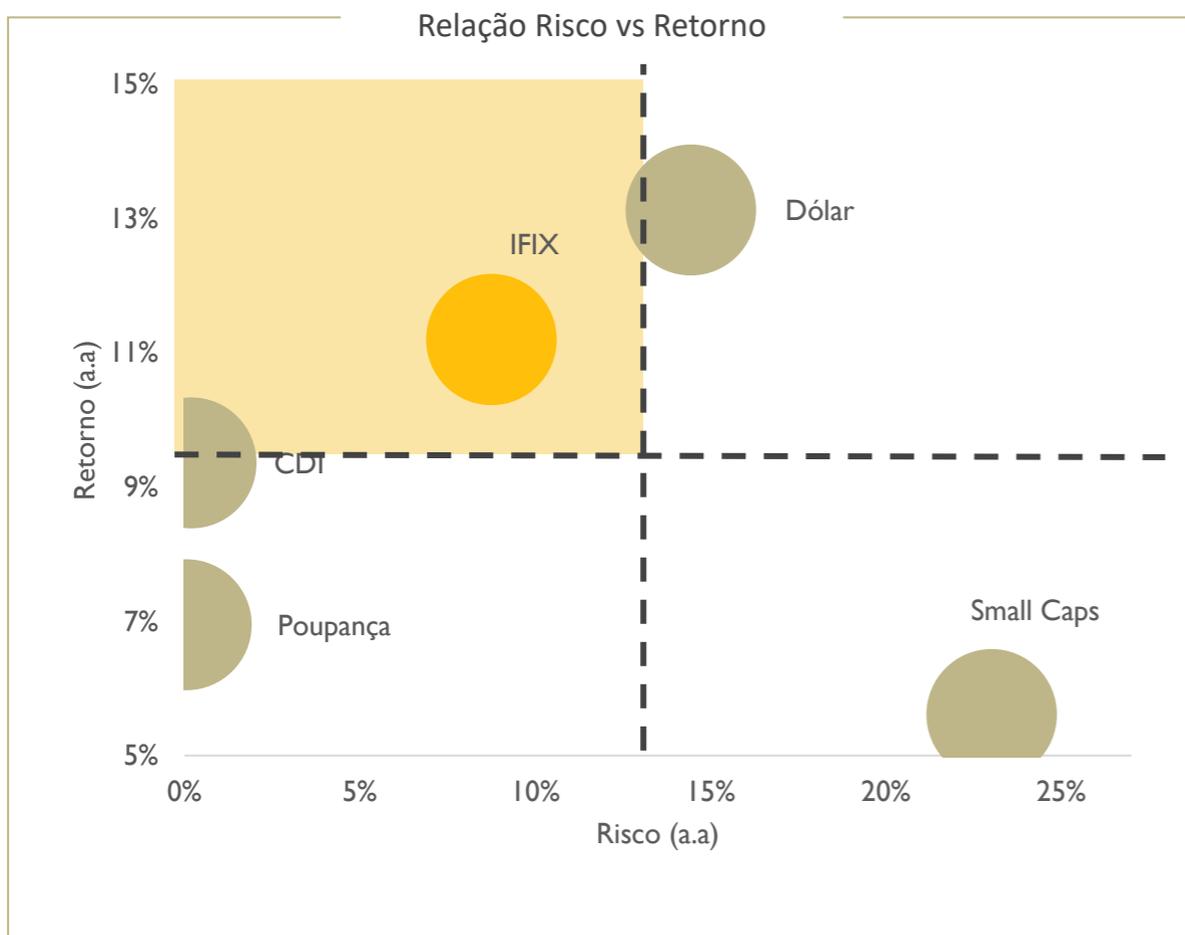


Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis - Data base: agosto de 2020

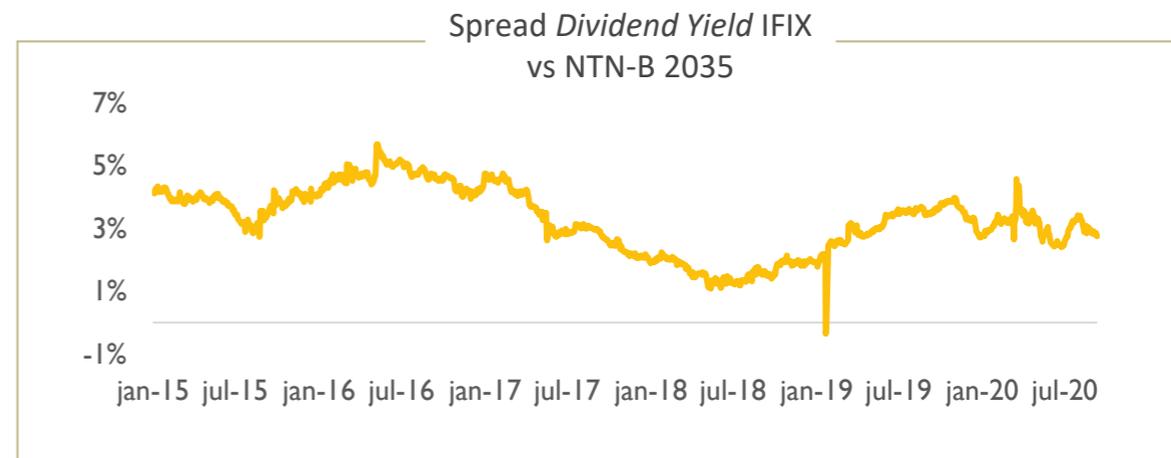
“ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO”

Índice de FII (IFIX)

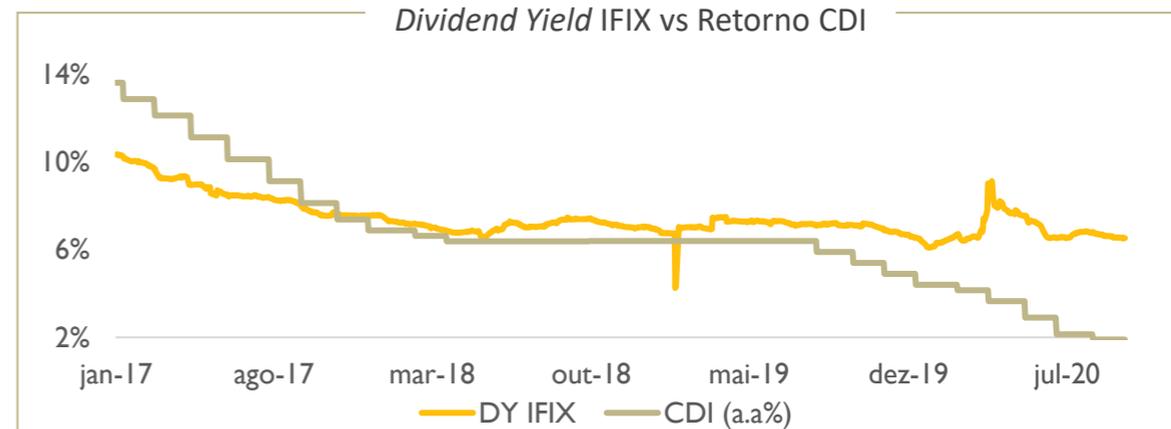
O IFIX também tem apresentado uma melhor relação de risco-retorno em relação aos seus principais *benchmarks* desde 31 de dezembro de 2010.



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis
Dados de dezembro de 2010 a agosto de 2020



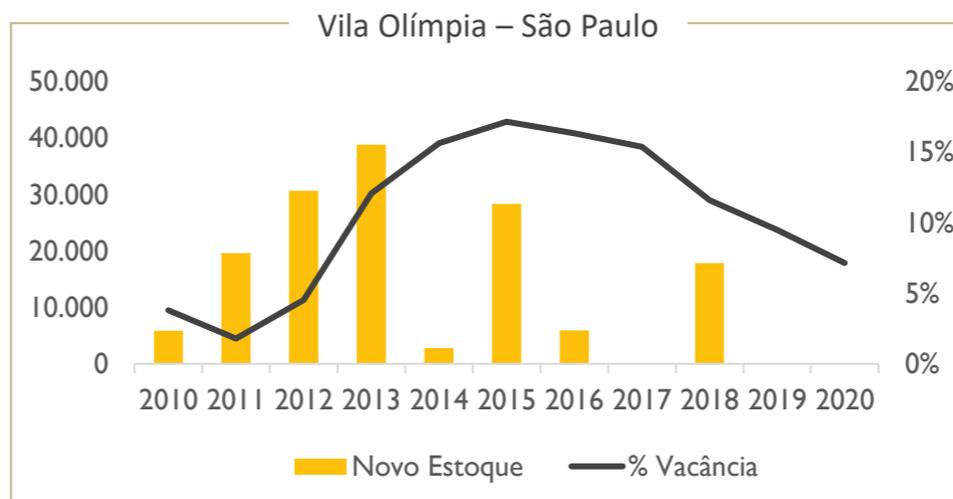
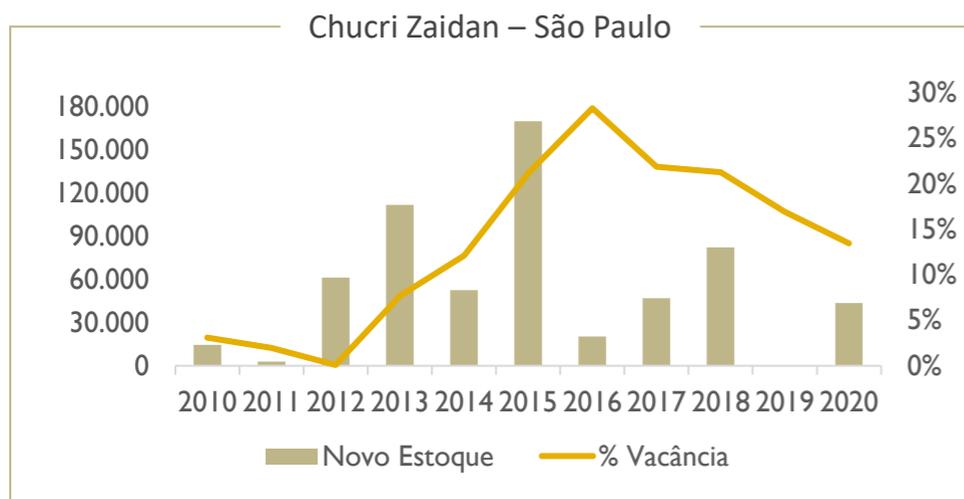
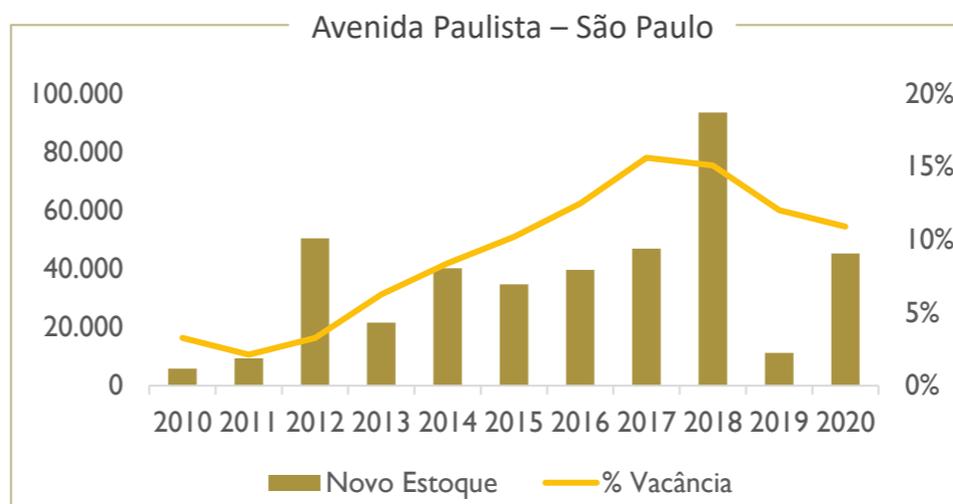
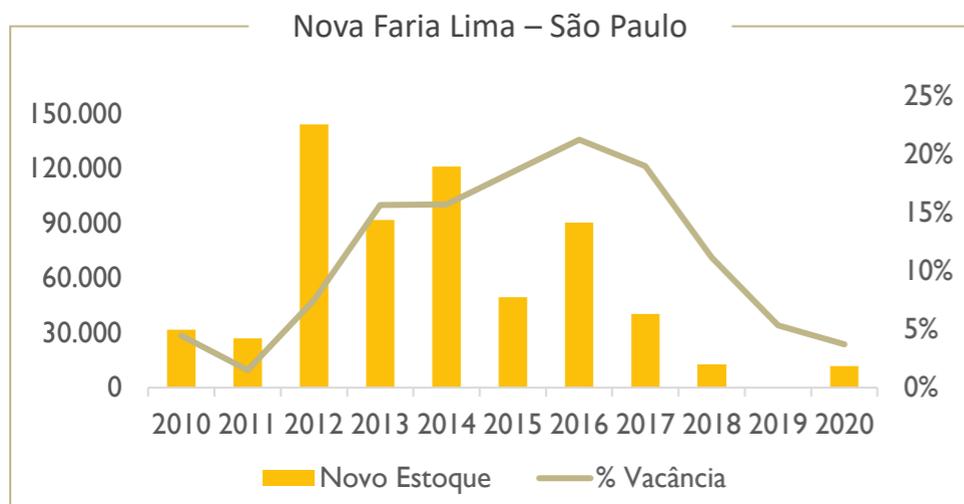
Fonte: Rio Bravo, Banco Central e Quantum Axis
Data Base: setembro - 2020



Fonte: Rio Bravo, Bloomberg e Quantum Axis
Data Base: setembro - 2020

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

Mercado Imobiliário – Lajes Corporativas



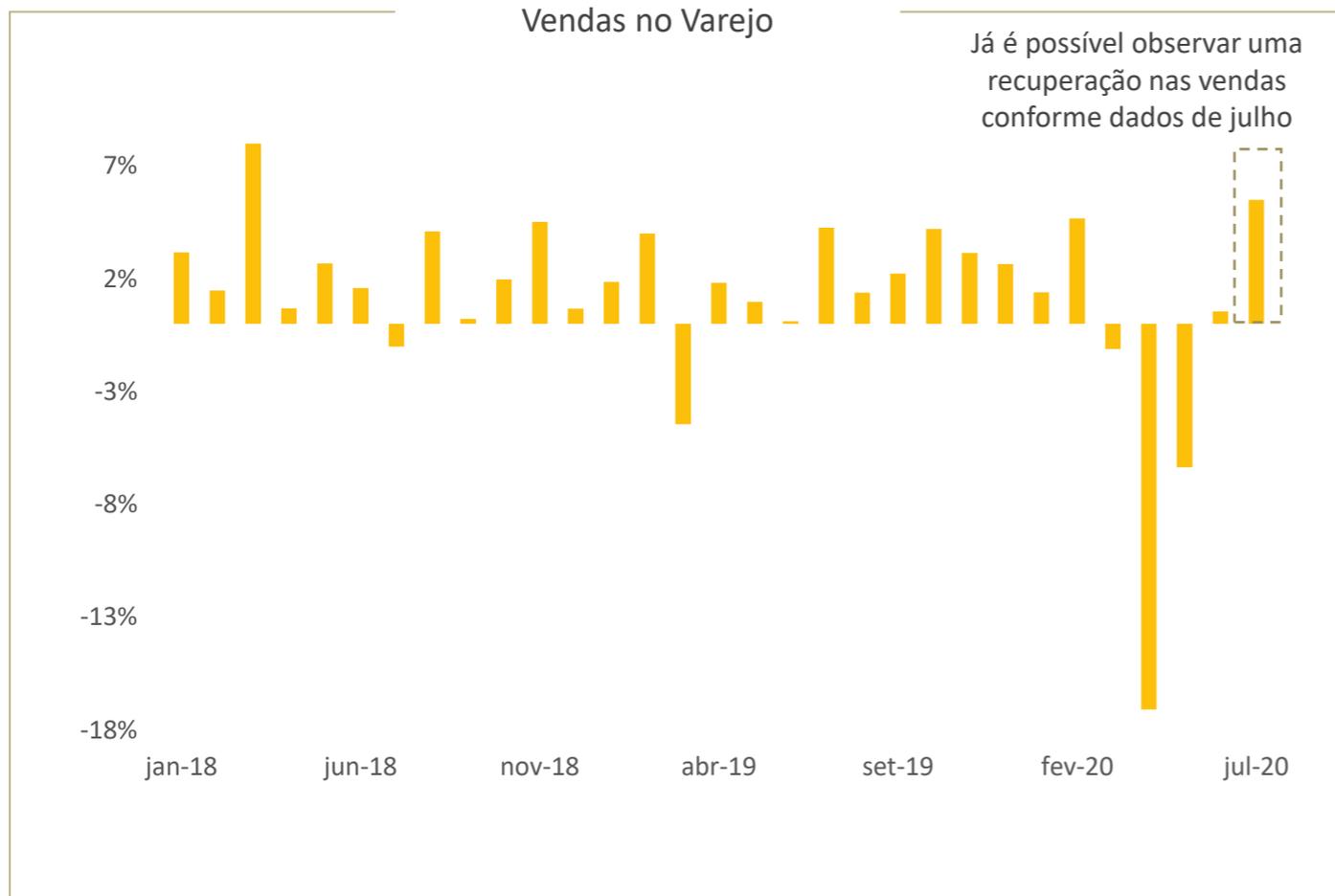
O que esperamos para o período durante e pós crise:

Dado o atual momento, as empresas passarão a selecionar os seus espaços corporativos com maior cautela. As lajes corporativas de alta qualidade localizadas em regiões nobres devem concentrar grande parte da demanda de edifícios corporativos, mantendo uma taxa de ocupação alta.

Fonte: Rio Bravo e Buildings

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

Mercado Imobiliário – Shopping/Varejo



Fonte: Rio Bravo e IBGE

Devido ao fechamento dos shoppings durante a crise, houve uma queda de aproximadamente 24,2% no preço de mercado dos fundos de shopping¹.

A retomada das atividades nos shoppings deve ocorrer de forma gradativa.

Acreditamos que o NOI dos ativos deve voltar ao patamar pré-crise em aproximadamente dois anos (2022), momento em que observaremos taxas de inadimplência e taxas de vacância mais baixas no setor.

Fonte: Rio Bravo

¹Baseado no preço de fechamento de agosto de 2020 vs dezembro 2019

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

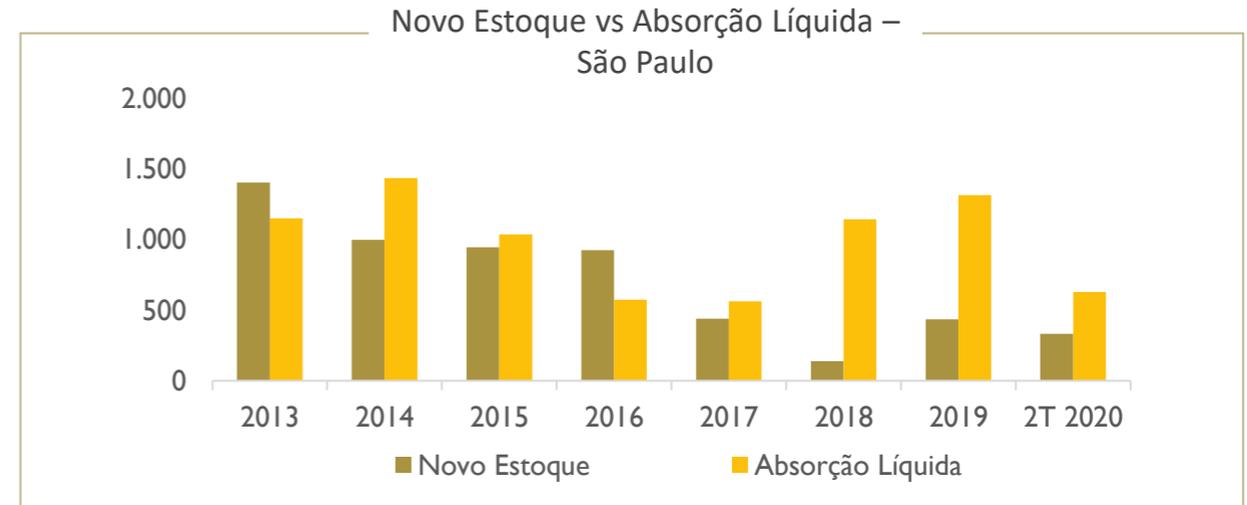
Mercado Imobiliário – Logística

As restrições de circulação frente ao período de pandemia acarretaram um crescimento expressivo do e-commerce no Brasil e no mundo. A grande demanda por ativos em regiões estratégicas próximas a centros urbanos tem gerado uma maior resiliência para o setor de logística durante o período de crise.

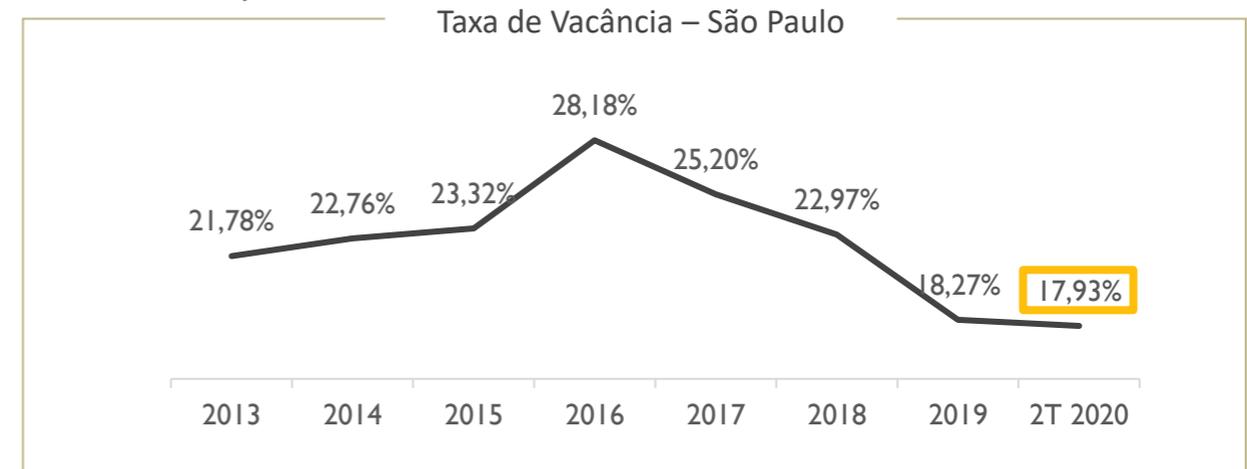


- ✓ Durante o primeiro semestre de 2020, houve um recorde de **crescimento de 47%** no faturamento do e-commerce no Brasil¹.
- ✓ Tendência de **queda na taxa de vacância**.

¹Fonte: Ebit/Nielsen



Fonte: Rio Bravo e JLL



Fonte: Rio Bravo e JLL

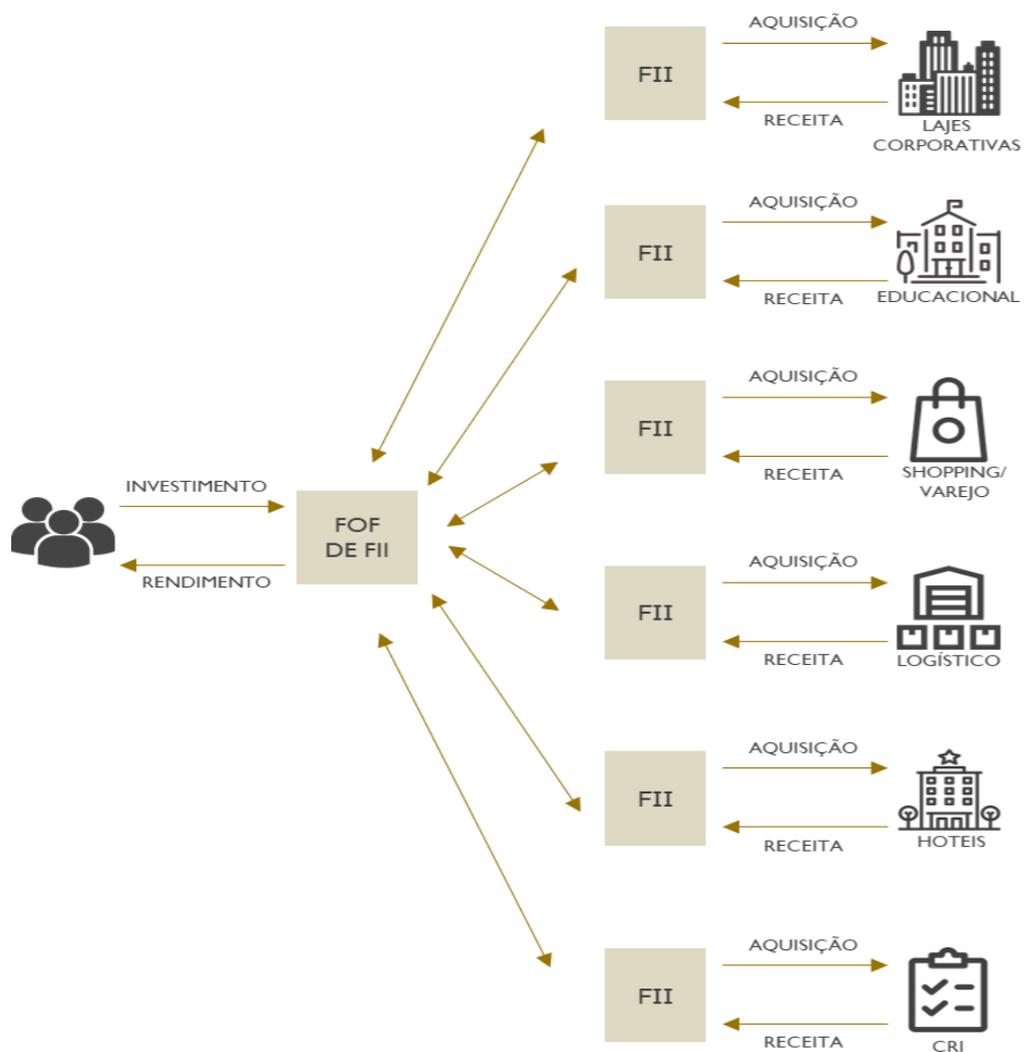
“ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO”

Agenda

- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 **Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário**
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário



Vantagem em Investir em Fundo de Fundos

Gestão Ativa	Compra e venda de ativos, aproveitando as oportunidades de mercado.
Ofertas Restritas	Fundo pode investir em ofertas restritas que são destinadas apenas para investidores profissionais, o que viabiliza o acesso de pessoas físicas de forma indireta.
Diversificação Setorial	Alocação em fundos de diferentes setores, mitigando os riscos de um setor específico.
Isenção Fiscal	Isenção de imposto de renda na distribuição de rendimentos para pessoa física.
Liquidez	Negociação de cotas em bolsa e balcão.
Investimento Mínimo Baixo	Possibilidade de investir em diversos ativos através de apenas um veículo.

Fonte: Rio Bravo e CVM

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

Agenda

- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 **Rio Bravo Fundo de Fundos**
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

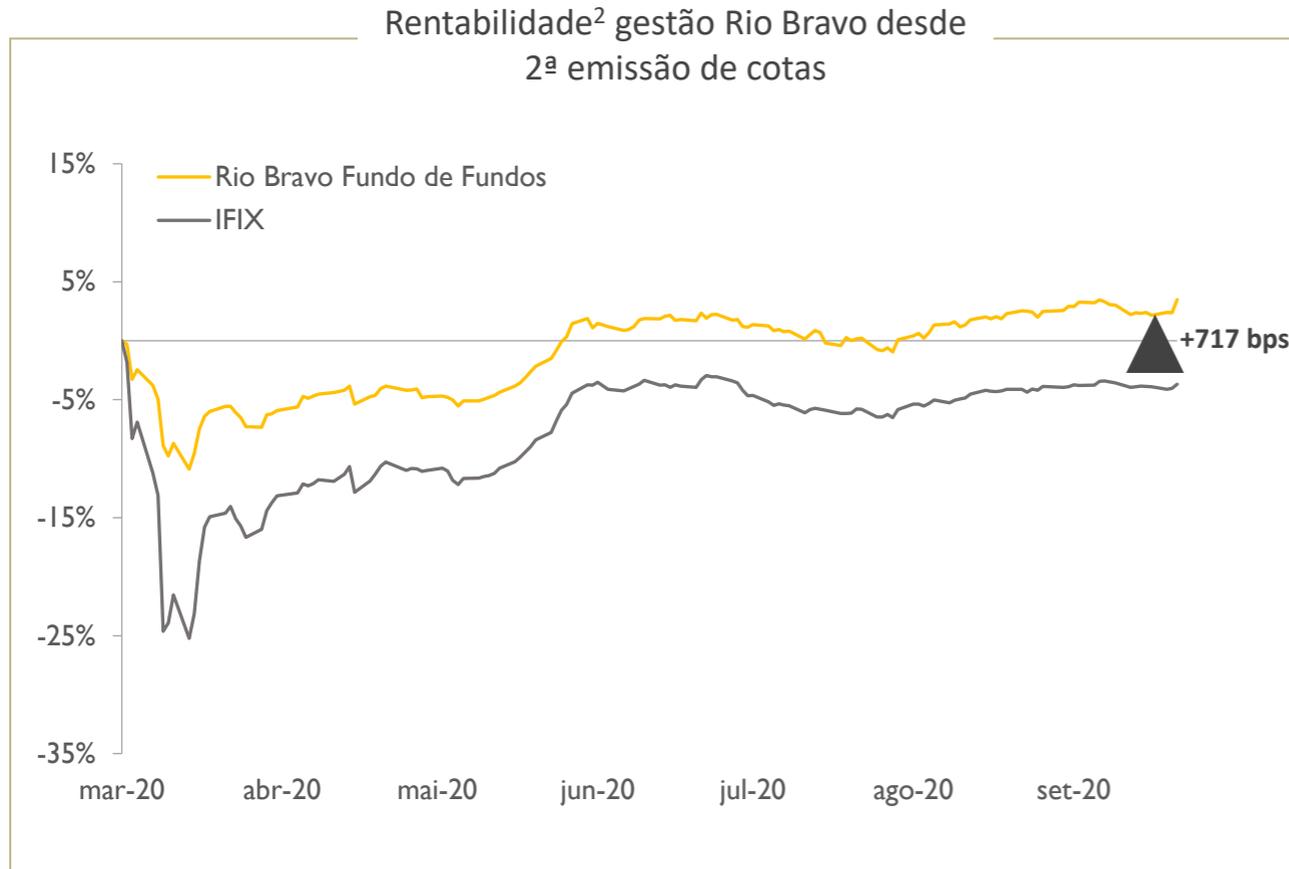
Rio Bravo Fundo de Fundos - Histórico



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

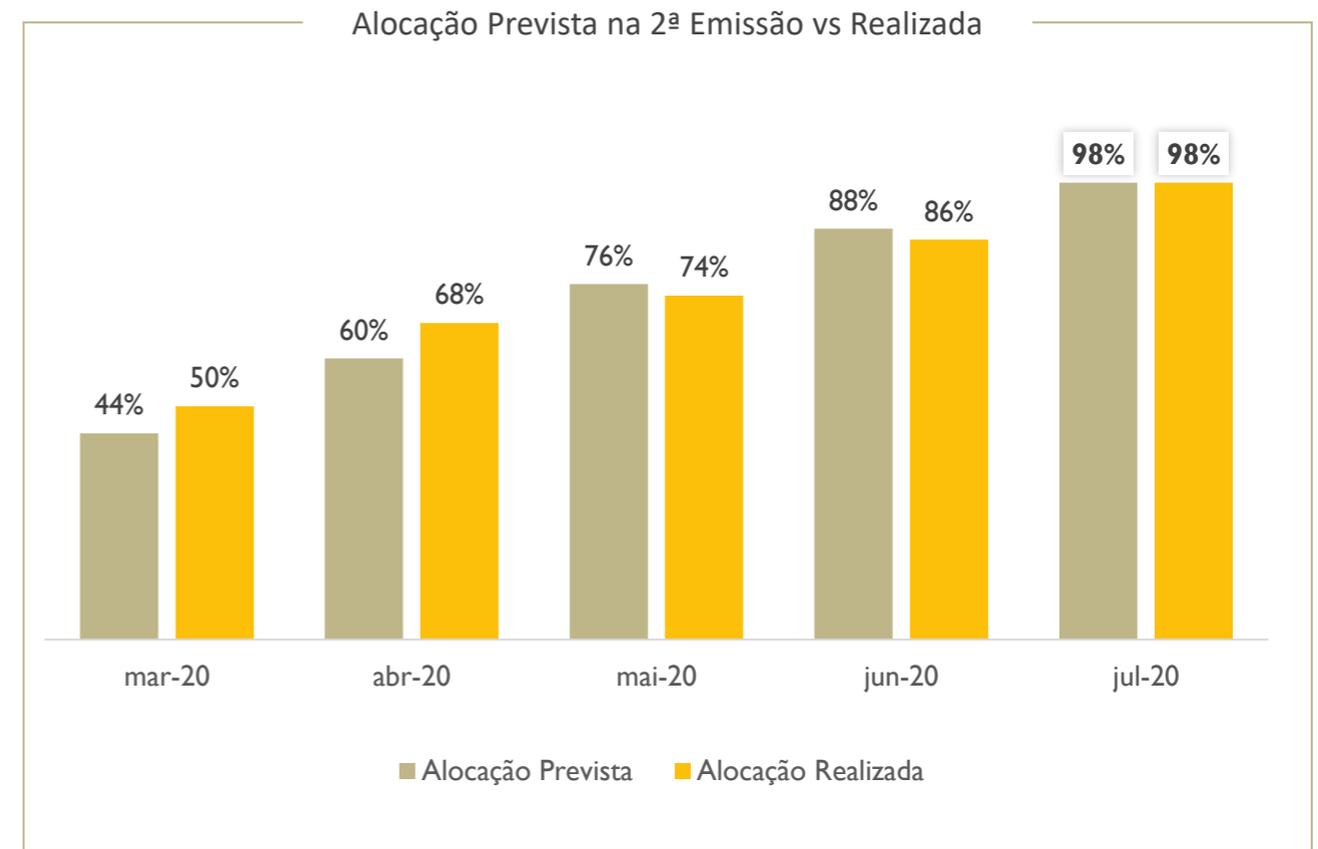
Rio Bravo Fundo de Fundos - Performance

Desde a sua segunda emissão de cotas em 10/03/2020, o Rio Bravo Fundo de Fundos tem performado 717 bps superior ao IFIX. Em julho de 2020, 98% do caixa do fundo estava alocado.



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis.

² Cota patrimonial ajustada aos dividendos do fundo

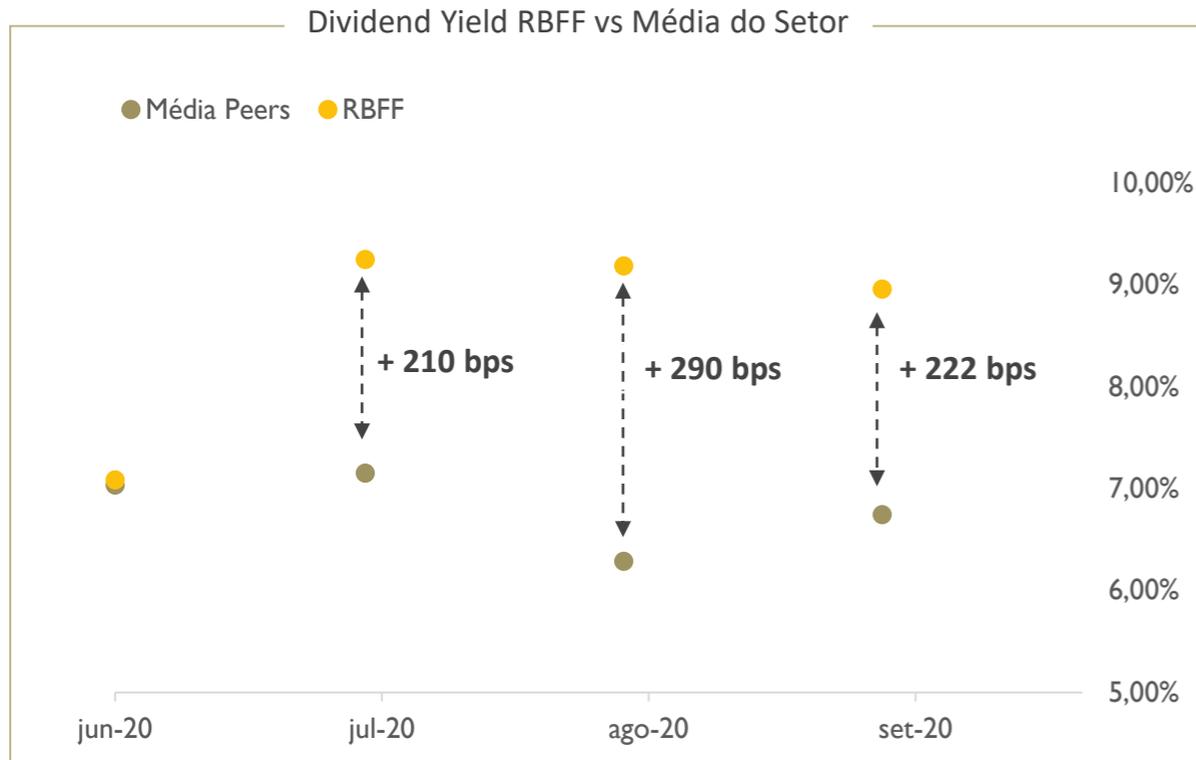


Fonte: Rio Bravo

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

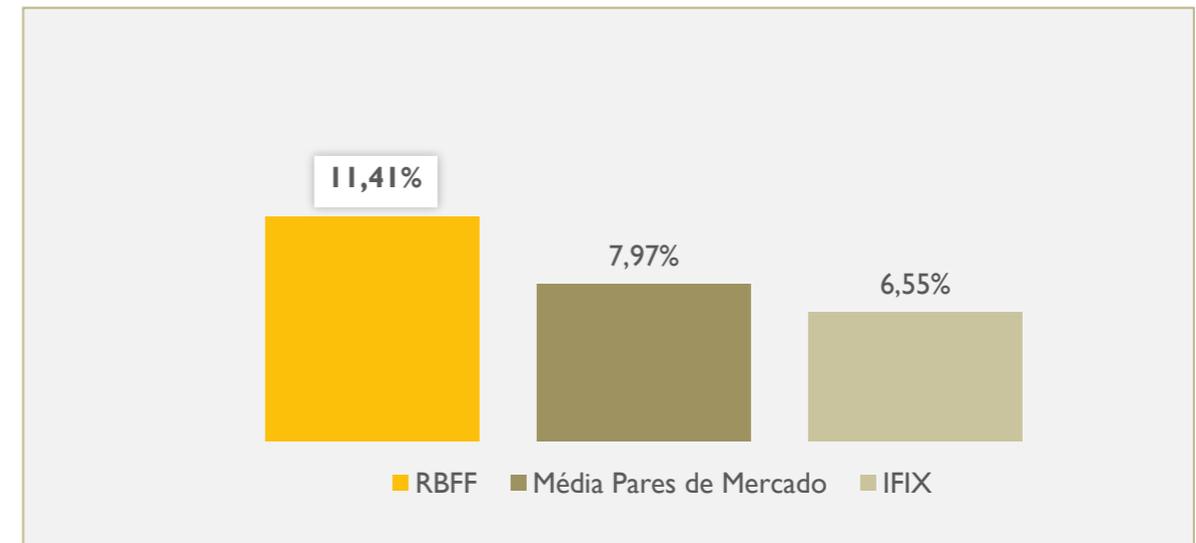
Rio Bravo Fundo de Fundos - Performance

Em julho, agosto e setembro de 2020, o Rio Bravo Fundo de Fundos apresentou um dos maiores *dividend yields* do setor de FOFs, superando a média de seus pares de mercado.



Fonte: Rio Bravo, e Quantum Axis

Analisando também uma janela de 12 meses, o Rio Bravo Fundo de Fundos apresenta um *dividend yield* de 11,41%, também superior à média do mercado de fundo de fundos:



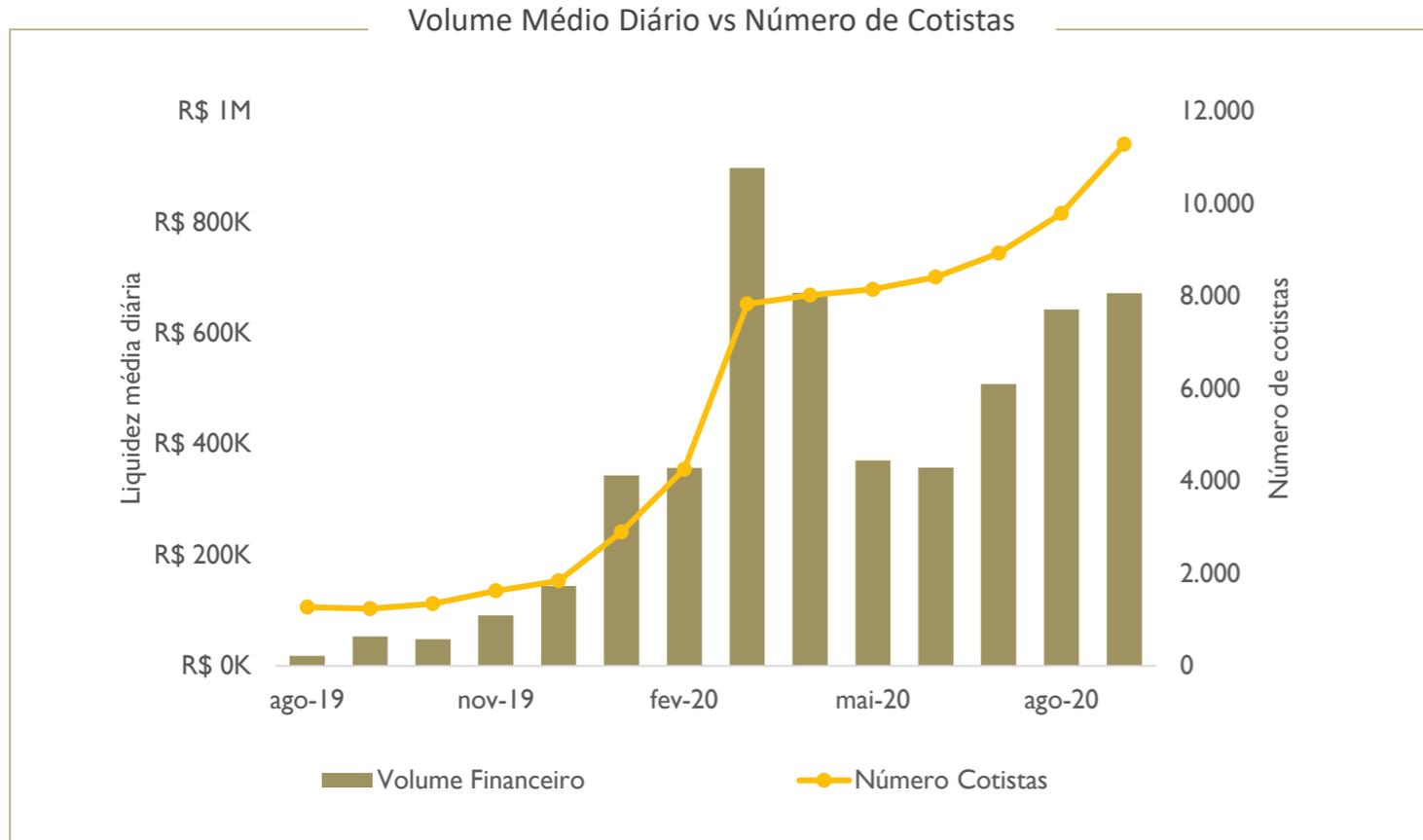
Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis e Bloomberg

Data base: Setembro de 2020

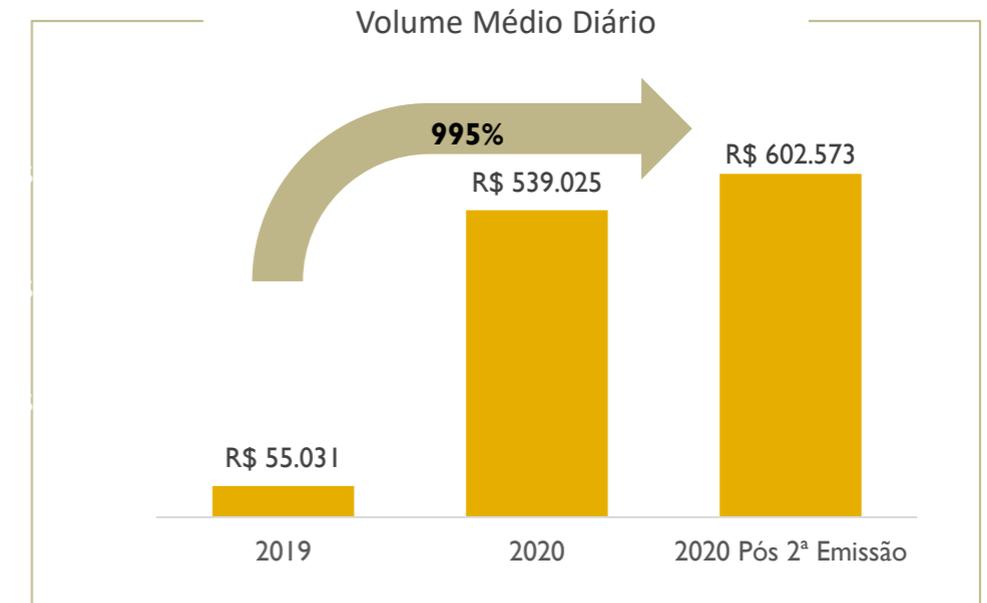
“ATENÇÃO: LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO”

Rio Bravo Fundo de Fundos - Liquidez

Até setembro de 2020, a liquidez média do Rio Bravo Fundo de Fundos aumentou 995% desde a sua segunda emissão e 879% desde janeiro quando comparado a média de 2019.



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis
Data base: Setembro de 2020



Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis
Data Base: setembro de 2020
Dados Pós Emissão considerados a partir de 10/03/2020

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

Rio Bravo Fundo de Fundos – Processo de Investimento

O investimento em fundos imobiliários, apesar de **oferecer vantagens como diversificação e previsibilidade**, oferece **riscos importantes**, que precisam ser **cuidadosamente ponderados**.

No cerne das análises devem estar a **solidez dos locatários**, bem como a **localização dos imóveis** e **suas características técnicas**, fatores que serão fundamentais para a geração de renda no longo prazo.

O **time e a gestora** também são cruciais na seleção, dado que as decisões de investimentos são tomadas por ela, com o apoio **das áreas de suporte** (jurídico, *middle*, compliance), fundamentais para o bom funcionamento dos produtos, e podem ser apontados como importantes fatores na avaliação.

Processo de Investimento



Rio Bravo Fundo de Fundos – Processo de Investimento

A gestora realiza uma análise minuciosa do **histórico** e **performance** dos fundos, além da **liquidez**, **patrimônio líquido**, **pares de mercado** e **pulverização** dos investimentos e receitas através dos ativos detidos pelo fundo. Os **fundamentos dos ativos** presentes no fundo são estudados, seguida por uma **visita à gestora** para conhecer a equipe e o gestor responsáveis pela operação diária dos ativos, com o objetivo de avaliar o **processo de investimento**, **gestão de riscos**, o **perfil da equipe de gestão** e outros fatores.



Fonte: Rio Bravo

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

Agenda

- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

Características da Oferta

Fundo	Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
Oferta	Instrução CVM nº 400
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Gestor	Rio Bravo Investimento Ltda.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Número de Séries	Série Única
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Montante Inicial da Oferta	R\$200.000.004,36
Quantidade Total de Cotas da Oferta	2.859.594
Montante Mínimo de Oferta	285.960 cotas, representado R\$20.000.042,40
Preço por Cota	R\$69,94 (acréscimo de R\$2,97 referente ao custo de distribuição, totalizando R\$72,91)

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

Características da Oferta

Aplicação Mínima Inicial	15 cotas, representado R\$1.049,10
Regime de Distribuição	Melhores Esforços de Colocação
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitidos resgates de Cotas.
Ambiente da Oferta	As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não é destinada a clubes de investimento ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

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

Características da Oferta

Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesse

Em 31 de julho de 2019, por meio de quórum representando 25,09% (vinte e cinco por cento e nove centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como à subscrição no mercado primário, de Cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou pessoas ligadas ao Gestor, e/ou Cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou pessoas ligadas ao Administrador.

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

Características da Oferta

Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	13/10/2020
Concessão do Registro pela CVM	08/12/2020
Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	09/12/2020
Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência Início do Período de Reserva e Período de Roadshow	16/12/2020
Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	06/01/2021
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/01/2021
Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação Física e Financeira do Direito de Preferência	11/01/2021
Comunicado sobre o Direito de Preferência	12/01/2021
Encerramento do Período de Reserva	21/01/2021
Procedimento de Alocação	25/01/2021
Data de Liquidação	28/01/2021
Data estimada para publicação do Anúncio de Encerramento	02/02/2021

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

Agenda

- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

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

Estudo de Viabilidade

Ano	D.Y. (em relação à cota de emissão com custos)	CDI (estimado)	%CDI	D.Y Líquido de IR (com Gross Up)	%CDI (com Gross Up)	Inflação (estimada)
Ano 1	7,47%	2,50%	298,73%	9,47%	378,83%	3,75%
Ano 2	8,61%	4,00%	215,13%	10,43%	260,77%	3,50%
Ano 3	9,43%	5,50%	171,37%	11,09%	201,62%	3,25%
Ano 4	10,29%	6,50%	158,31%	12,11%	186,24%	3,25%
Ano 5	11,19%	6,50%	172,19%	13,17%	202,57%	3,25%
Ano 6	12,15%	6,50%	186,94%	14,30%	219,93%	3,25%
Ano 7	13,17%	6,50%	202,64%	15,50%	238,40%	3,25%
Ano 8	14,26%	6,50%	219,32%	16,77%	258,03%	3,25%
Ano 9	15,41%	6,50%	237,07%	18,13%	278,90%	3,25%
Ano 10	16,64%	6,50%	255,93%	19,57%	301,10%	3,25%

Fonte: Rio Bravo

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

Agenda

- 1 Rio Bravo Investimentos
- 2 Mercado de Fundos Imobiliários
- 3 Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
- 4 Rio Bravo Fundo de Fundos
- 5 Características da Oferta
- 6 Estudo de Viabilidade
- 7 Fatores de Risco

“ATENÇÃO: 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 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 Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta. Desta forma, caso o Cotista e/ou Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Cotista e/ou Investidor.

Riscos de Liquidez das Cotas

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

Os FIIs são uma modalidade de investimento que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Assim, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de investidor de cotas de FII, podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Fatores de Risco

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

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

Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo

O investimento neste Fundo é uma aplicação nos Ativos Alvo, incluindo cotas de FIIs, e em Ativos de Liquidez. A rentabilidade das cotas de FIIs dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos.

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

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

Risco Relativo à Concentração das Cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista e/ou Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

Fatores de Risco

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de Aporte de Recursos Adicionais

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

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. No termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 31 de julho de 2019 foi aprovada a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, em atendimento ao disposto no Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 10% (Dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Riscos relacionados ao COVID-19

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, , atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos

O pré-pagamento dos CRI e/ou a liquidação antecipada das cotas de FII que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá ensejar risco de descumprimento dos critérios de concentração da carteira do Fundo, uma vez que o Gestor pode não ser capaz de reinvestir os recursos em tempo hábil. Nesse caso, a rentabilidade do Fundo e, como consequência, dos cotistas, poderá ser impactada adversamente.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

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

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das cotas de FII e dos Ativos de Liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

“ATENÇÃO: 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

Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente

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

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

Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% 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 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

“ATENÇÃO: 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

Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

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

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente inscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH, CRI e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

Riscos de Mercado

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

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

Fatores de Risco

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

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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

Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo

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

Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)

O Fundo investirá preponderantemente nos Ativos Alvo que estão atrelados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

“ATENÇÃO: 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 Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos 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.

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

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

“ATENÇÃO: 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 Aumento dos Custos de Construção

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

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

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

Risco de Vacância

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

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

Fatores de Risco

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

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

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de Desapropriação

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

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

Risco de Regularidade dos Imóveis

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

“ATENÇÃO: 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 Despesas Extraordinárias

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

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

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

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

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

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

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

Fatores de Risco

Riscos Ambientais: Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

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

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

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

Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

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

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

“ATENÇÃO: 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 Custos Relativos a eventuais reclamações de terceiros

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

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

Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo

O valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez pode 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 Investimento

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

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

Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimento almejada pelo Fundo, não sendo possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

“ATENÇÃO: 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 Crédito das Cotas de FII

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

Risco de Crédito dos Emissores dos Ativos de Liquidez

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

Desempenho Passado

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

Risco de alteração do Regulamento

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

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

Fatores de Risco

Risco Jurídico

O modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco Regulatório

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

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

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

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

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

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

Fatores de Risco

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

Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado

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

Risco de Diluição

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

Risco de Colocação Parcial da Oferta

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

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, 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.

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

Fatores de Risco

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

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos de Liquidez no período.

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item “2.5. Distribuição Parcial” na página 31 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

Fatores de Risco

Risco do Estudo de Viabilidade

Considerando que o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pelo Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com vies de mercado adotado pelo Gestor.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor pode não ser capaz de identificar falhas na administração ou na gestão dos FII's em cujas cotas o Fundo venha a investir. Assim, caso as falhas na administração do FII prejudiquem os resultados do FII, o Fundo e os cotistas, como consequência, serão negativamente afetados.

Risco de Conflito de Interesse

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

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, poderão depender de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário 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.

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

Fatores de Risco

Risco Operacional

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

Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Riscos Relacionados às garantias dos ativos: Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI e Necessidade de Aperfeiçoamentos das Garantias

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

“ATENÇÃO: 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 Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações Adicionais

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir às seguintes páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Convidados, da CVM e da B3:

(a) do Administrador: <https://www.brtrust.com.br/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://www.brtrust.com.br/?administracao=rio-bravo-fii&lang=pt>);

(b) do Coordenador Líder: www.genialinvestimentos.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste website clicar em “Onde Investir”, em seguida, clicar em “Oferta Pública”, em seguida localizar “3ª Emissão” ao lado de “RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto);

(c) dos Coordenadores Contratados: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/rio-bravo-fundo-de-fundos-de-investimento-imobiliario>); www.bancoplural.com (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse “Investment Banking”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado);

(e) da CVM: www.cvm.gov.br Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website acessar em “Acesso Rápido” o item “Consulta – Fundo Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, no segundo campo selecionar “FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item “RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo “Tipo” o documento desejado); e

(f) da B3: www.b3.com.br Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento desejado).

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



Este material foi elaborado pela Rio Bravo e não deve ser considerado um relatório de análise para fins. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos. As informações contidas nesse material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expresso em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br. LEIA O MATERIAL ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. A RENTABILIDADE AJUSTADA CONSIDERA O REINVESTIMENTO DOS DIVIDENDOS, JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO OU OUTROS RENDIMENTOS ADVINDOS DE ATIVOS FINANCEIROS QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO REPASSADOS DIRETAMENTE AO COTISTA. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS. Para informações, ligue para +55 11 3509-6500. Para reclamações, utilize o SAC/Ouvidoria: 0800-722-9910.



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6500