

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DE PRIMEIRA EMISSÃO DO

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL – FII

No volume inicialmente de:
R\$ 200.000.00,00
(duzentos milhões)



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Coordenador



Coordenador



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

Disclaimer

- A OFERTA ESTÁ SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 28 DE MAIO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.
- Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas da 1ª Emissão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/2008 e na Instrução CVM nº 400/2003, com base em informações constantes do Regulamento e do Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.
- Este material não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste material estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. Nem o Fundo nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.
- A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. A 1ª Emissão será distribuída em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas no Prospecto.
- O presente Material Publicitário e o Prospecto não devem, em circunstância alguma, ser considerados uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.
- O Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços.
- Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo e, apesar de conter um resumo dos termos e condições da Oferta, a sua leitura não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos indicados neste documento, particularmente, mas não se limitando, as seções sobre os fatores de risco, antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.
- Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar eletrônico do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração do gestor da carteira do Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Investidores, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide seção “Tributação” do Prospecto, que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento nas Cotas, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares das Cotas.
- AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.
- É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO E NO PROSPECTO. AS RESERVAS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS AO INVESTIDOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.
- ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.
- A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.
- AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA, TANTO DO PROSPECTO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.
- O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 47 A 59, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.
- O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.



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

- a. Estratégias e Qualificações
- b. Fundos Imobiliários

2. Mercado de Fundos Imobiliários

- a. Número de Fundos e Mercado Primário
- b. Número de Investidores

3. Mercado Residencial de São Paulo

- a. Panorama de Mercado
- b. Atividade de Desenvolvimento e Vendas
- c. Impactos do COVID-19

4. Mercado de Locação Residencial

- a. Atratividade do Rendimento de Alugueis
- b. Evolução das Locações em São Paulo
- c. Mudança no Padrão de Consumo

5. FII Rio Bravo Renda Residencial

- a. Característica dos Ativos
- b. Estratégia de Aquisição
- c. Modelo de Aquisição Oportunista
- d. Custos do Fundo

6. Características da Oferta

- a. Cronograma
- b. Características da Oferta

7. Estudo de Viabilidade

- a. Composição da Receita
- b. Ativos Alvo
- c. Fluxo Financeiro

8. Fatores de Risco

9. Contatos

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

Rio Bravo Investimentos

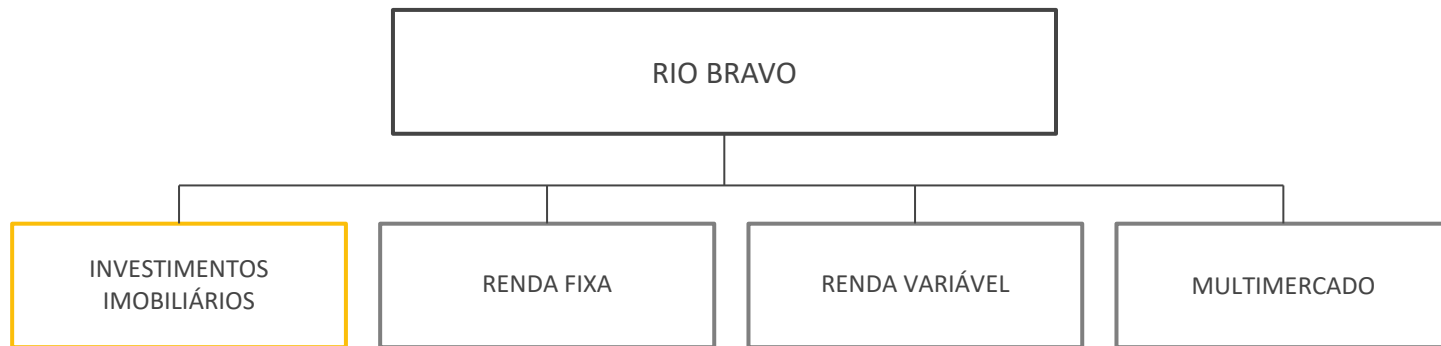


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Estratégias e Qualificações

Estratégias



Qualificações

Rio Bravo Investimentos

Fundada em
2000

R\$ 12,7 Bi
em AUM

Investimentos Imobiliários – Gestão e Administração

27 FIs

14 profissionais
na área de FIs

R\$ 11,9 Bi
em FIs

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

Rio Bravo Investimentos: Investimentos Imobiliários

Paulo Bilyk : CEO Rio Bravo Investimentos

Anita Scal: Sócia e Head de Investimentos Imobiliários

	Rio Bravo Renda Corporativa	Rio Bravo Renda Varejo	Rio Bravo Renda Logística	Rio Bravo Renda Educacional	Rio Bravo Fundo de Fundos	Rio Bravo Renda Residencial	Relação com Investidor
Fundos de Gestão Ativa							Intermediar o fluxo de informações da gestora para seu público estratégico
Gestor	Felipe Rosa	Everton Carajeleascow	Alexandre Rodrigues	Alexandre Rodrigues	Barbara Lombardi	Felipe Rosa	Isabela Perez
Time	Alexandre Rodrigues e Abner Melo	Eveline Carambeli e Abner Melo	Em Contratação	Felipe Rosa	Giuliano Bandoni	Em contratação	Nicolas Marin
Administração	Hector Santana	Bruno Oliveira	Rodolfo Dantas	Hector Santana	BRL Trust	Rodolfo Dantas	-

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

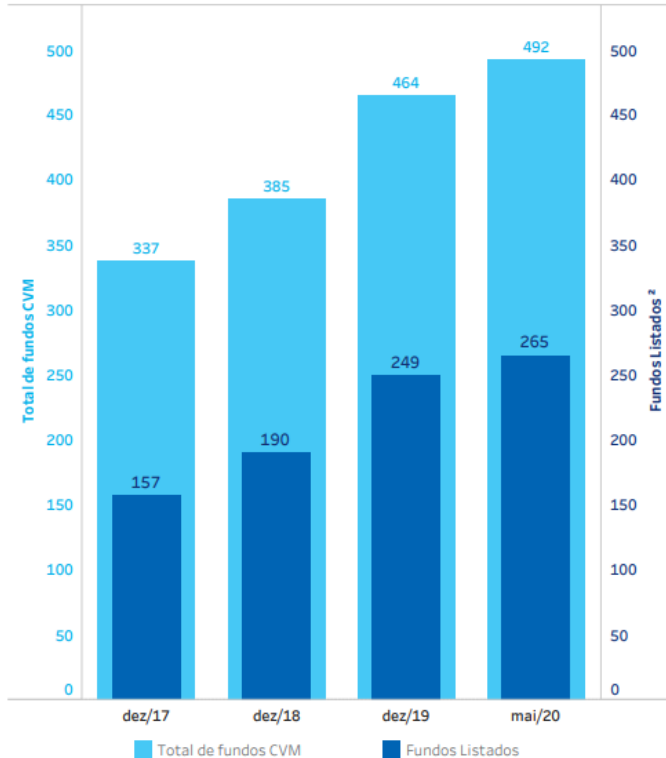
Mercado de Fundos Imobiliários



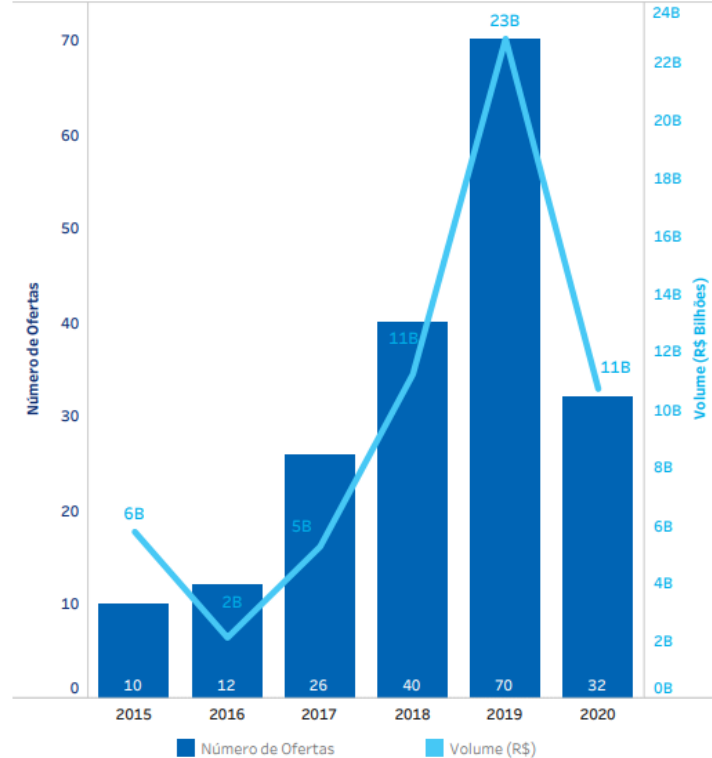
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Número de Fundos e Mercado Primário

Evolução anual do número de FIs¹



Evolução do número e volume de ofertas³ (ICVM 400)

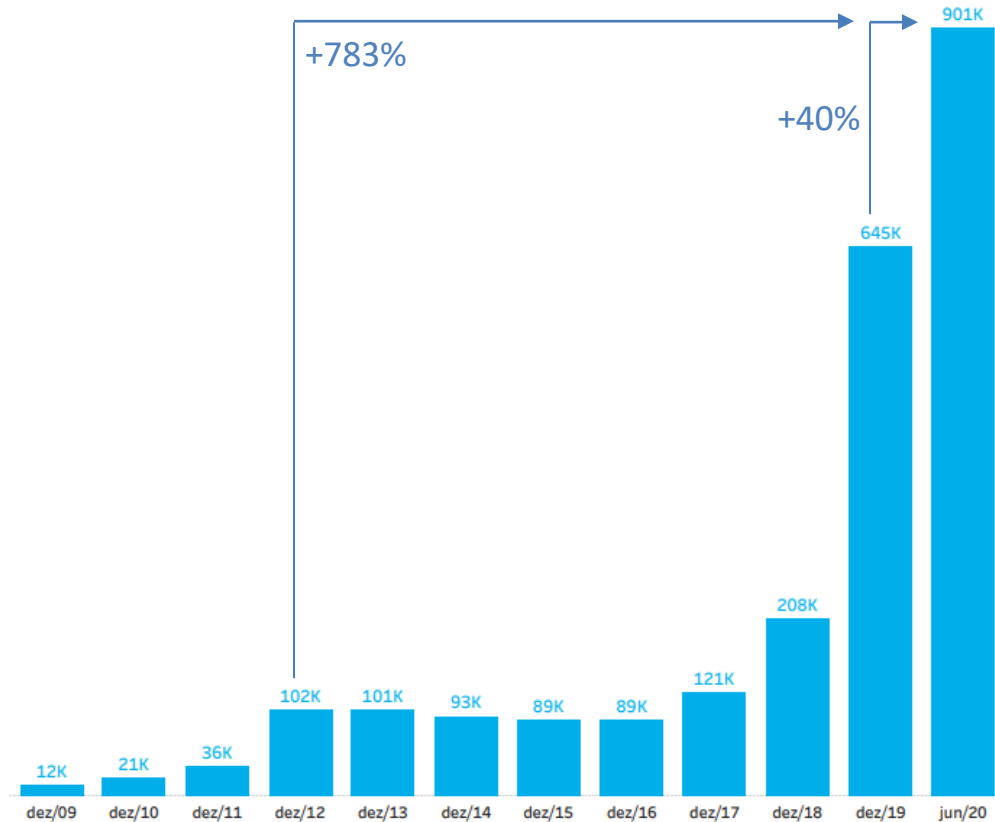


Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários B3 Junho-2020

Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários B3 Junho-2020

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

Número de Investidores

Número de Investidores por Tipo Investidor
junho de 2020

Instituições Financeiras	31
Investidores Institucionais	844
Não Residentes	112
Outros	3.220
Pessoas Físicas	896.511

Fonte: Boletim Mensal de Fundos Imobiliários B3 Junho-2020

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

Mercado Residencial de São Paulo



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

Panorama do Mercado

Relógio do Real Estate Residencial



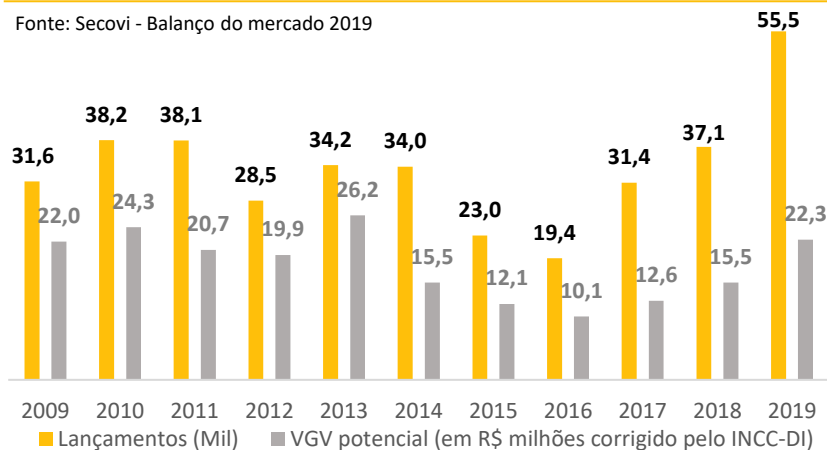
Resumo do Mercado

- i. **Retomada da Indústria de Construção** – Depois de cinco anos consecutivos de queda, o PIB da indústria da construção registrou crescimento de 1,6% em 2019, na comparação com 2018. O emprego na construção do estado paulista em 2019 registrou variação de +3,46%, resultando em 21.581 novos postos de trabalho. A capital paulista respondeu por 42,73% do total de empregos criados no Estado. *(Fonte: SindusCon-SP)*
- ii. **Aumento nos Lançamentos Residenciais** - foram lançadas na cidade de São Paulo (Capital) 55,5 mil unidades residenciais em 2019, volume 49,6% superior às 37,1 mil unidades lançadas em 2018. Estes números superaram o recorde de lançamentos do ano de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades. *(Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019)*
- iii. **Aumento nos Preços de Locação** - o Índice FipeZap de Locação Residencial acumulou alta nominal de 4,93% em 2019 – superando, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+4,31%) – fato que não ocorria desde 2013. São Paulo, capital, encerrou o período com alta de 7,60% no valor médio da locação residencial. *(Fonte: FipeZap)*

Atividade de Desenvolvimento e Vendas

Atividade de Desenvolvimento

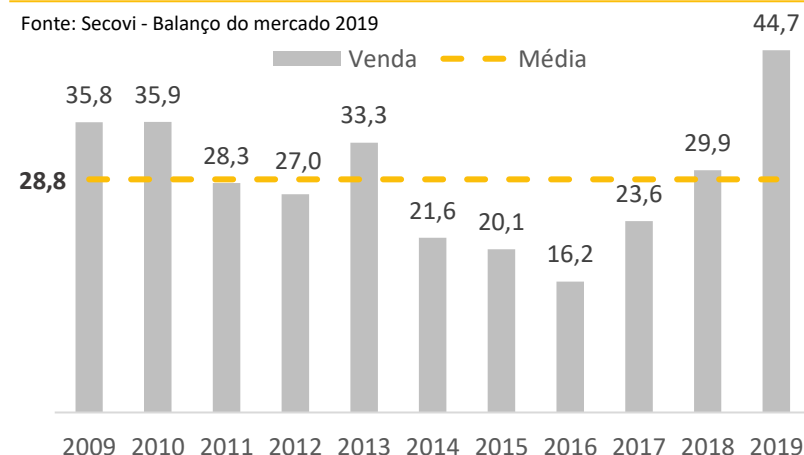
Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019



- Em 2019, o mercado encerrou com recorde de lançamentos e vendas.
- Os lançamentos cresceram 49,6% em comparação com o ano anterior, totalizando 55,5 mil unidades.
- Em termos de volume financeiro, os empreendimentos lançados em 2019 tiveram Valor Geral de Vendas (VGV) avaliado em R\$ 27,6 bilhões em 2019, o maior volume desde 2014. O crescimento foi de 44% na comparação com 2018.

Atividade de Vendas

Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019



- A inflação controlada e o encaminhamento da reforma da Previdência no Congresso agregaram fatores positivos que permitiram o lançamento de novos projetos com maior segurança, ampliando o volume de vendas.
- Tanto os lançamentos quanto as vendas em 2019 foram os maiores já registrados desde 2004 na capital paulista, superando o recorde de vendas e lançamentos de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades e comercializados 36,6 mil unidades.

Impactos do COVID-19 no Mercado Residencial

O ritmo desacelerado nos lançamentos, as vendas deterioradas, a falta de confiança do consumidor e a necessidade de liquidez das incorporadoras, fazem com que o Fundo entre no mercado em um cenário extremamente favorável para aproveitar oportunidades de aquisição a preços atrativos

Lançamentos e Construção

Construtoras e incorporadoras devem evitar novos lançamentos no curtíssimo prazo, enquanto os estandes de vendas correm risco de serem fechados. As construções continuam em andamento, mesmo que em ritmo desacelerado.

Segmentos

Os produtos de média e alta renda tendem a ser mais impactados do que os produtos de baixa-renda, como Minha Casa Minha Vida, devido à menor diversificação demográfica e estrutura dependente de vendas na entrega.

Vendas

As previsões do PIB podem ser cortadas, o que provavelmente amortecerá a confiança e poderá levar a mais cancelamentos de vendas no futuro. A dificuldade de vendas também é um obstáculo devido ao fechamento dos estandes em SP e RJ.

Fornecedores

Os negócios dos fornecedores podem ser significativamente prejudicados se o bloqueio do coronavírus continuar a ser prolongado, o que teria efeitos negativos sobre os custos e o progresso da construção.

Mercado de Locação Residencial em São Paulo



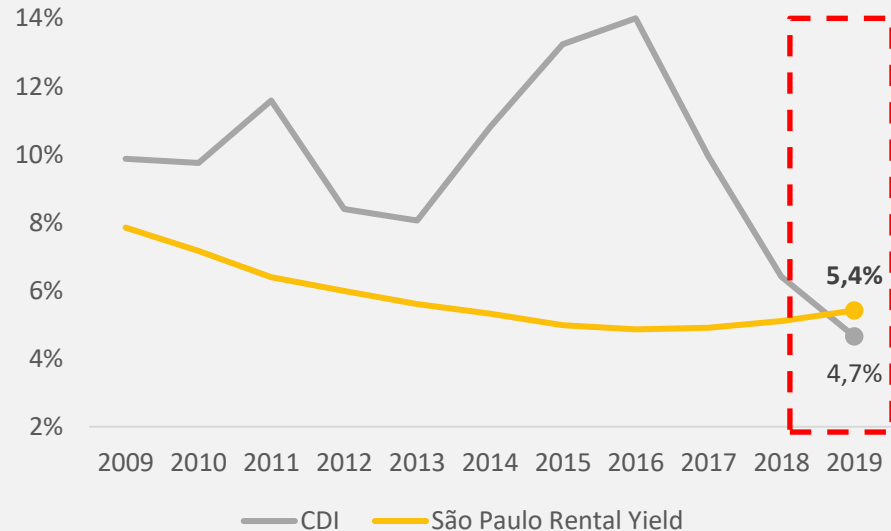
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Atratividade do Rendimento de Alugueis

Aumento na Atratividade do Aluguel

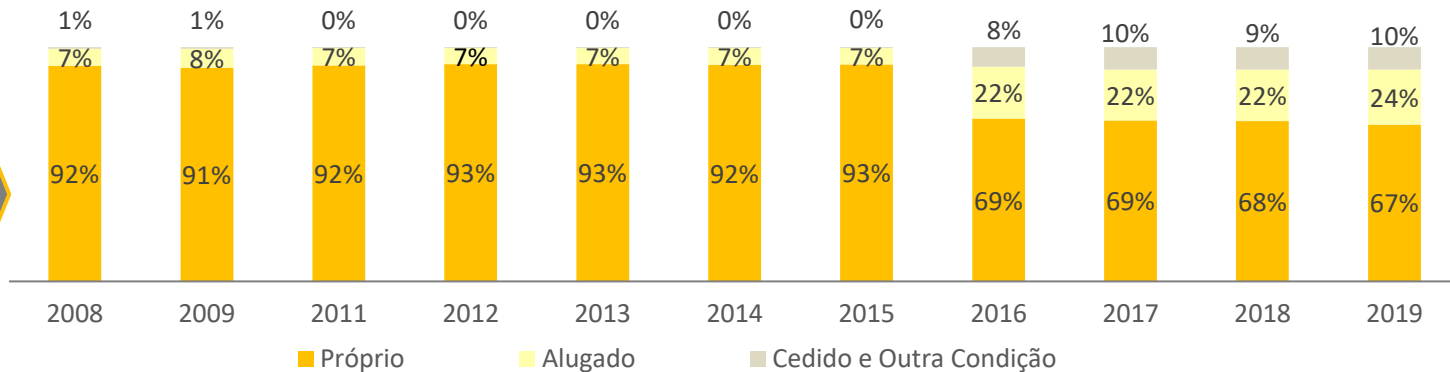
Em um movimento histórico e progressivo, a taxa de rentabilidade de aluguel fechou 2019 acima do CDI, fato que não ocorre há mais de 10 anos. A taxa média de 5,4% ao ano da locação residencial, que tem correção anual pela inflação, passou a superar o rendimento do CDI.

(Fonte: B3 e FipeZap)

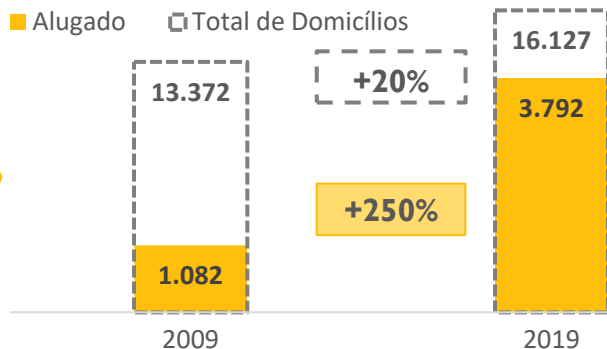


Evolução das Locações em São Paulo

2019 apontou
recorde no
percentual de
unidades
locadas em SP



Alta absorção
de unidades
para locação



Sendo a moradia uma necessidade insubstituível, os consumidores optam pela locação em momentos onde a incerteza econômica é predominante. Nota-se que o aumento na representatividade das locações aconteceu de 2015 para 2016, ano seguinte ao epicentro da crise econômica e política do Brasil. O cenário atual aliado a um novo padrão de consumo das novas gerações tende a aquecer ainda mais a demanda por aluguel residencial.

(Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua anual)

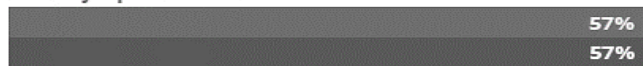
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Mudança no Padrão de Consumo

Flexibilidade é a palavra-chave. As novas gerações têm apresentado uma mudança nos padrões de consumo que veio para ficar.

Aspirações do jovens (respostas múltiplas)

Ver/viajar pelo mundo



Ganhar altos salários/ser rico



Comprar uma casa própria



Gerar um impacto positivo na comunidade/sociedade



Ter filhos / iniciar famílias



■ Millennials ■ Geração Z

Fonte: Deloitte (Millennial Survey 2019)

Aspirações - Para mais de 16 mil jovens de 41 países, o imóvel próprio não é a primeira opção, e nem a segunda.

Lay-out, espaços comuns, fachada e localização irão se moldar às suas necessidades, e não o contrário. Para isso, à construtora ou incorporadora caberá a tarefa de conhecê-los e acompanhá-los para oferecer, praticamente em tempo real, as soluções (serviços e infraestrutura) que precisam.

(Fonte: Deloitte - Millennial Survey)

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

FII Rio Bravo Renda Residencial



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

Característica dos Ativos

O Fundo tem como objetivo auferir rendimentos provenientes da **renda** de Ativos Imobiliários predominantemente de uso residencial. A gestora, visando maximizar os rendimentos dos cotistas, poderá efetuar a **venda** de unidades residenciais a medida que boas oportunidades forem identificadas.

Ativos líquidos, com grande potencial de valorização e alta atratividade para os locatários

Dentro dos principais centros urbanos com alta densidade;

Próximo a universidades, centros comerciais e transporte público;

Alta liquidez de acordo com os padrões de consumo atuais

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

A detailed map of São Paulo, Brazil, with neighborhoods color-coded into five regions. The regions are:

- Orange:** Includes neighborhoods like POLDINA, VILA IPOJUCA, PERDIZES, and BRÁS.
- Red:** Includes VILA MADALENA, PINHEIROS, and BUTANTÃ.
- Purple:** Includes JARDINS and ITAIM BIBI.
- Blue:** Includes PARAÍSO, VILA CLEMENTINO, and VILA FIRMINO PINTO.
- Yellow:** Includes VILA OLÍMPIA, MOEMA, and VILA NOVA CONCEIÇÃO.

 The map also shows various landmarks such as the Museu do Futebol, Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand, and Parque Villa-Lobos. Major roads like SP-15, SP-270, and SP-050 are labeled. The Google My Maps logo is visible at the bottom center.

- Jardim Paulista
- Pinheiros
- Itaim Bibi
- Moema
- Consolação
- Vila Mariana
- Republica

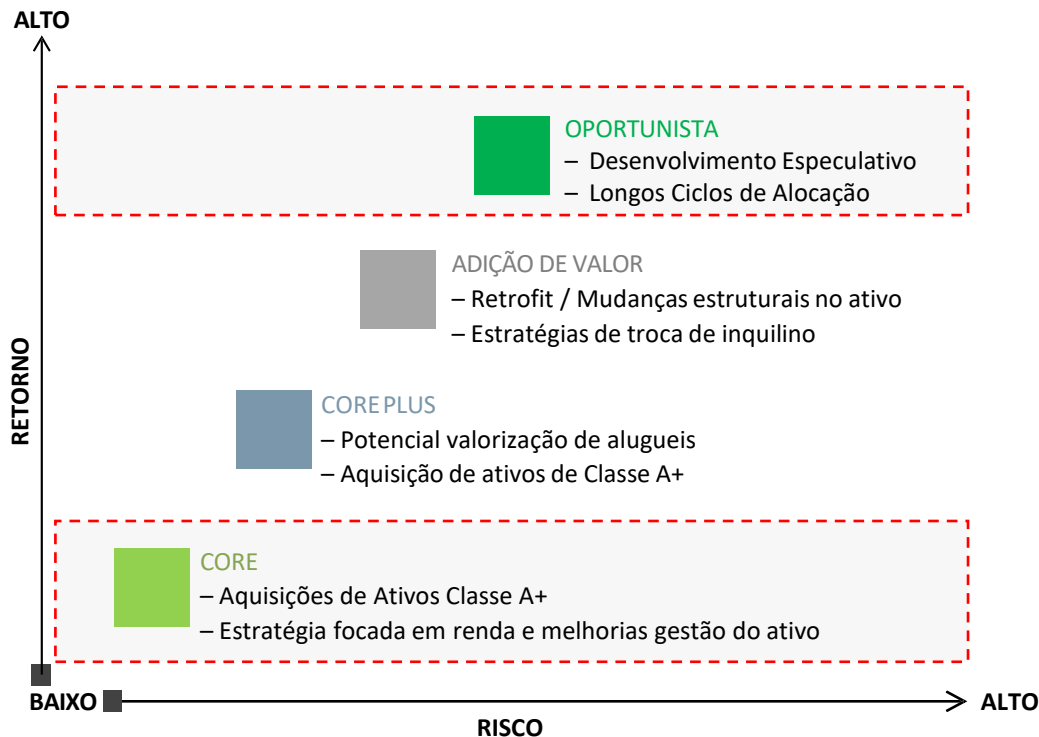
Divisão de Distritos de acordo com mapa da Prefeitura de São Paulo

Localizações não representam regiões de ativos alvo e sim localizações onde o gestor pretende originar novos ativos. As localizações descritas podem sofrer alterações com base nos fatores de risco descritos no prospecto.

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

Estratégia de Aquisição

O Fundo buscará uma participação, de pelo menos 50% dos condomínios independente da estratégia de aquisição.



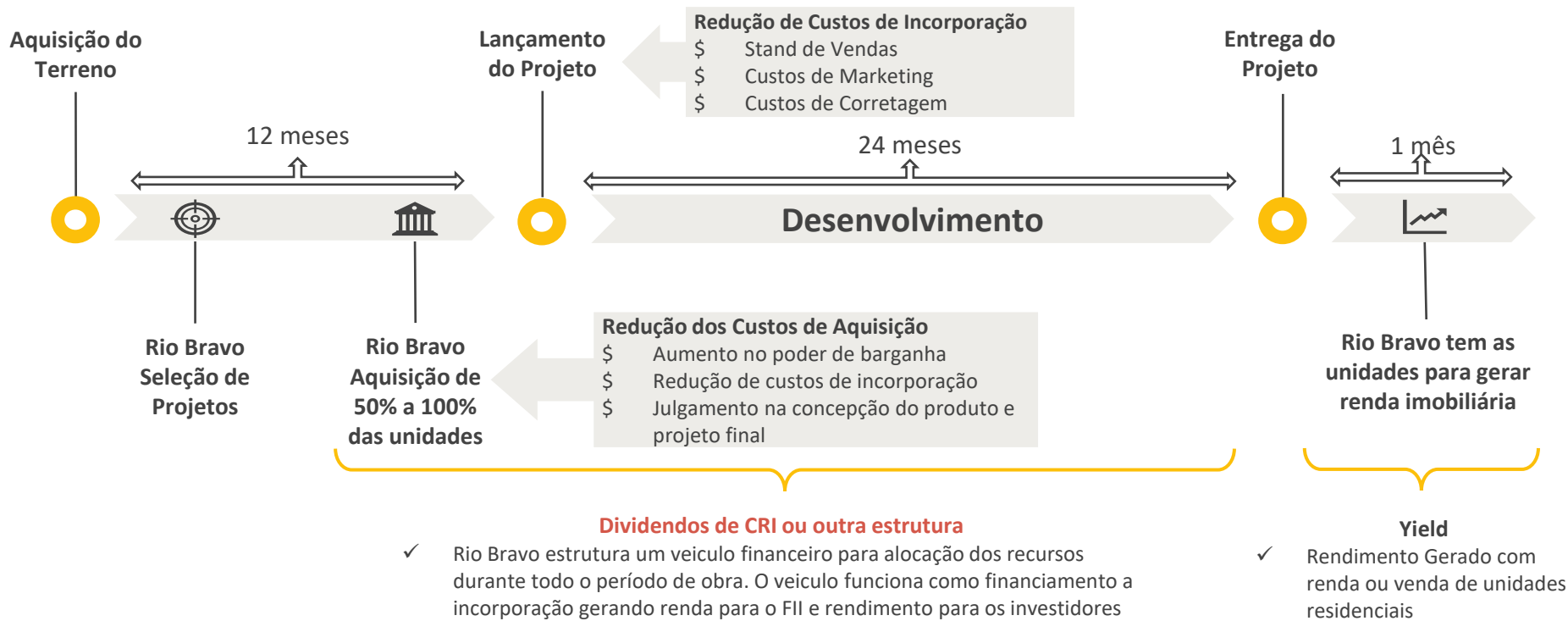
O Fundo terá preferivelmente exposição às estratégias Core e Oportunista.

- **Core** – geração de renda estável de baixo risco. Propriedades predominantemente locadas antes da aquisição e próximas do seu potencial máximo de geração de valor. Pode requerer melhorias na gestão de locação e do gerenciamento do ativo.
- **Oportunista** – Alto potencial de geração de fluxo de caixa devido ao seu ciclo prolongado, requer conhecimento do setor imobiliário, análise criteriosa das tendências de consumo e de cada região, planejamento estratégico e supervisão diária de seus proprietários.

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

Modelo de Aquisição Oportunista

Estrutura de negócio que permite geração de renda mesmo no caso de aquisições de ativos em desenvolvimento.



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

Modelo de Aquisição Oportunista

A experiência de mais de 20 anos estruturando e gerindo Fundos de Investimento Imobiliário



R I O B R A V O

R\$11,9+ Bi

Assets Under Management

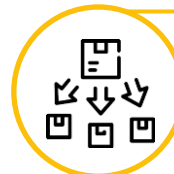
27

Real Estate
Investment Funds

Somados a tecnologia e know-how de empresas focadas na geração de receita de locação de unidades residenciais

Operadora

Contratada



Comercialização das unidades
pelos principais canais de
distribuição



Operacional de locação
possibilitando diferentes
estratégias (Short/Long-Stay)

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

Custos do Fundo**Taxa de Administração****0,35%****Taxa de Gestão****0,65%**Taxa de Performance

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (RS - B)$$

$$B = 3\% [CI * (1 + IGP-M/FVG)]$$

RS: Resultados distribuídos aos Cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

B: Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV

CI: Capital integralizado no Fundo

IGP-M/FGV: variação do índice IGP-M/FGV, pro rata die, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

Características da Oferta



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

Cronograma

Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	28-mai-20
Divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	06-ago-20
Início do Período de Reserva	13-ago-20
Concessão do registro da Oferta pela CVM	02-set-20
Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	03-set-20
Encerramento do Período de Reserva	03-set-20
Data de Alocação	08-set-20
Previsão de Data de Liquidação na B3	11-set-20
Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	16-set-20

Datas descritas acima são meramente indicativas e podem sofrer alterações.

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

Características da Oferta

Nome do Fundo	Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
Classificação Anbima	Ativa pelo Gestor
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado e por tempo indeterminado
Administradora	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Coordenador	BB – Banco de Investimento S.A. / Guide Investimentos S/A Corretora de Valores
Emissão	1ª Emissão.
Preço por Cota	R\$ 100,00.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta	2.000.000 Cotas, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Valor Total da Oferta	R\$ 200.000.000,00, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta	550.000 Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 55.000.000,00.

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

Características da Oferta

Montante Mínimo de Investimento por Investidor	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 1.000,00, correspondente a 10 Cotas. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.
Regime de Colocação	Melhores esforços.
Distribuição Parcial	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	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 terá como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que estejam aptos a investir em FII e dispostos a correr os riscos inerentes ao investimento. A Oferta não é destinada a clubes de investimento ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS). Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Caberá às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

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

Estudo de Viabilidade



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

Composição da Receita (1/2)Origem das Receitas

- i. Locação Convencional (Long-Stay)
- ii. Locação por Temporada (Short-Stay)

Custos das Receitas

- i. Estimado em 7% - 22% da receita podendo variar com cada tipo de Operação (Short/Long-Stay)

Política de Crédito

- i. Short-Stay: background check e pagamento antecipado das despesas de estadia
- ii. Long-Stay: fiança, seguro fiança ou pagamento antecipado (garantias podem sofrer alterações dependendo de cada operação)

- iii. CRI ou outra estrutura de dívida

- Aproximadamente 1,5% do custo de aquisição

- Análise de crédito da Incorporadora e/ou construtora
- Análise societária da Incorporadora e/ou construtora
- Risco de construção e do projeto
- Garantias (Ex: alienação fiduciária de bens imóveis)
- Ciclo de obra e tempo estimado de entrega
- Ciclo de investimento e alocação dos recursos

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

Composição da Receita (2/2)

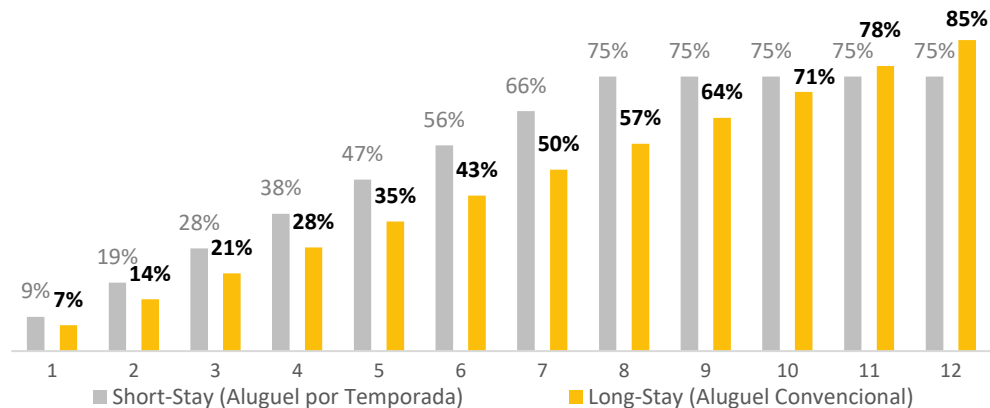
Receita

Estratégia Operacional	➤ Locações Short Stay e Long Stay definidas de acordo com o perfil de cada região, tipologia das unidades e serviços do condomínio.
Rentabilidade da Operação	➤ 6,5% Long-Stay ➤ 9% Short-Stay ➤ 7% CRI
Ocupação máxima	➤ 85% Long-Stay ➤ 75% Short-Stay

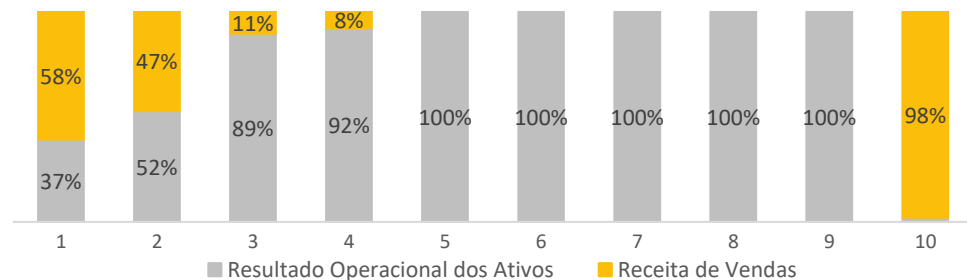
Despesas Operacionais

Ocupação máxima	➤ IPTU ➤ Taxas condominiais ➤ Seguro Contra Incêndio ➤ Água ➤ Luz ➤ FRA (Manutenção e Reposição) ➤ Taxa de contingência ➤ Taxa do Operador
-----------------	---

Curva de Ocupação – projeção mensal



Representatividade da Receita – projeção anual



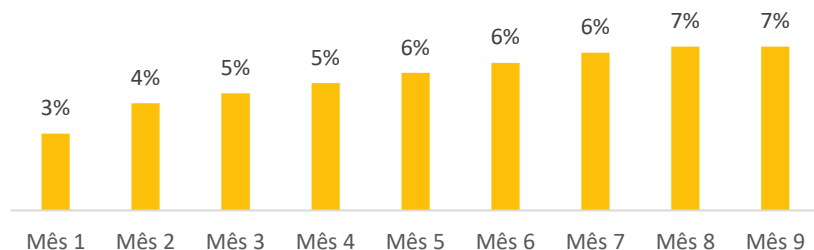
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 1

Aquisição de 52% do ABL Total

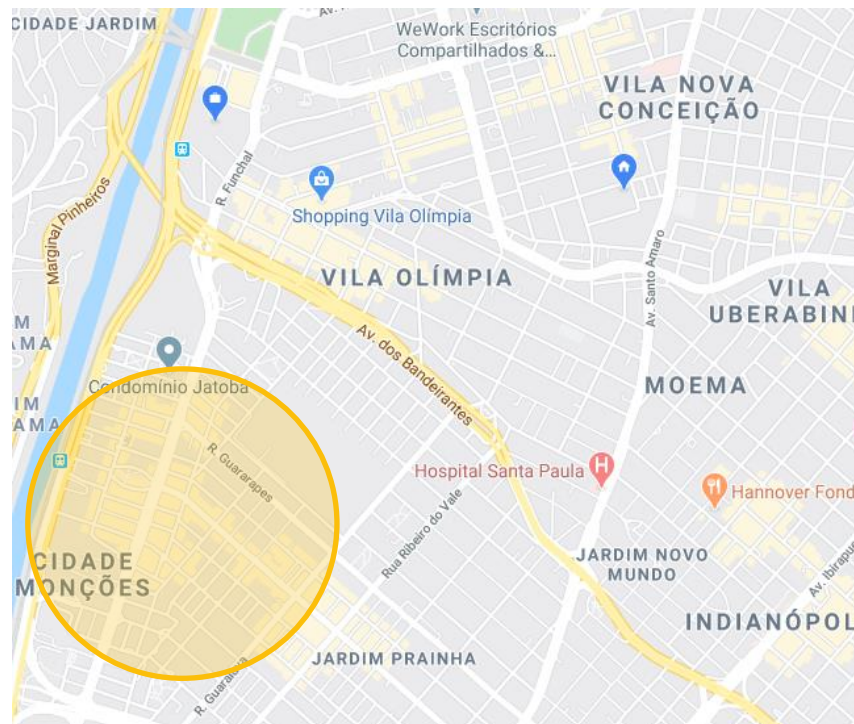
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$45.418.918,00
Aquisição por m²	R\$ 9.650,89 /m²
Metragem	4.706,19 m²
Ocupação Pré-Covid / Pós-Covid	70% / 30%
Unidades	76 unidades
Metragem Média	58,3 m²
Perfil de Ocupação	Short & Mid- Stay

Divided Yield Estimado (a.a)



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Localização – Berrini



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

Ativo 1



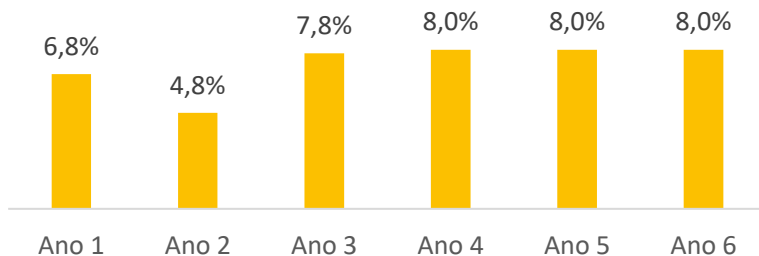
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 2

Aquisição de 54% do ABL Total

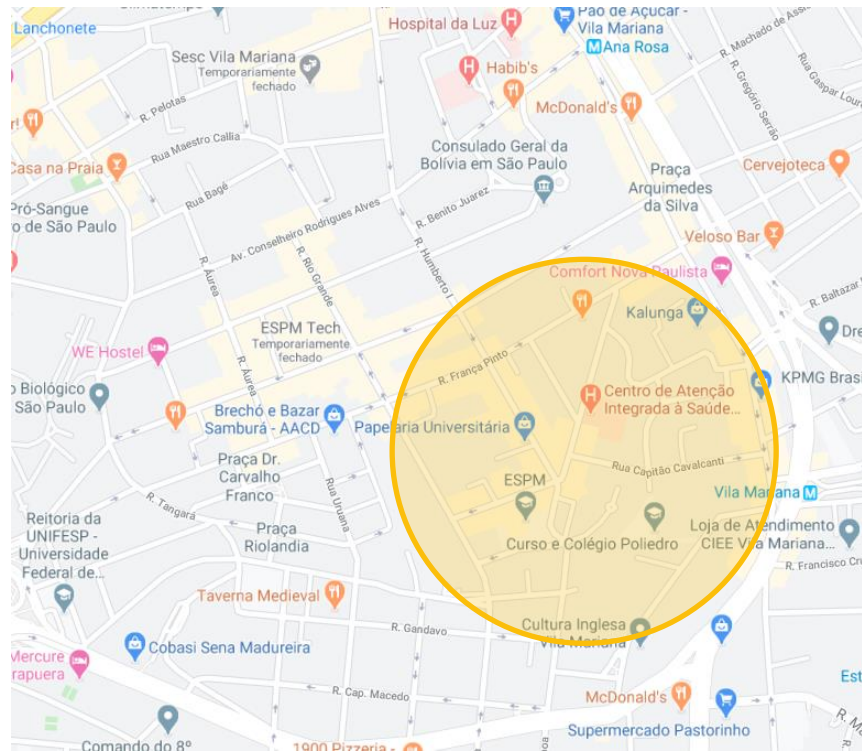
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$ 18.400.000
Aquisição por m²	R\$ 12.180 /m²
Fit-Out	R\$ 2.000 /m²
Unidades / Metragem Média	59 / 22,0m²
Mix Long-Stay Short-Stay	80% 20%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$82/m² R\$200/ dia
Renda Garantida (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	1T - 2021

Divided Yield Estimado



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Localização – Vila Mariana



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

Ativo 2

Fotos Conceito



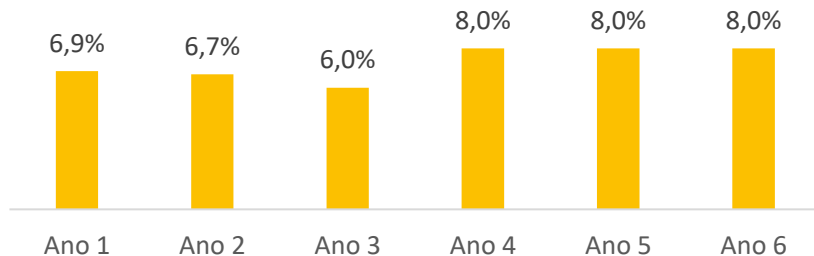
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 3

Aquisição de 82% do ABL Total

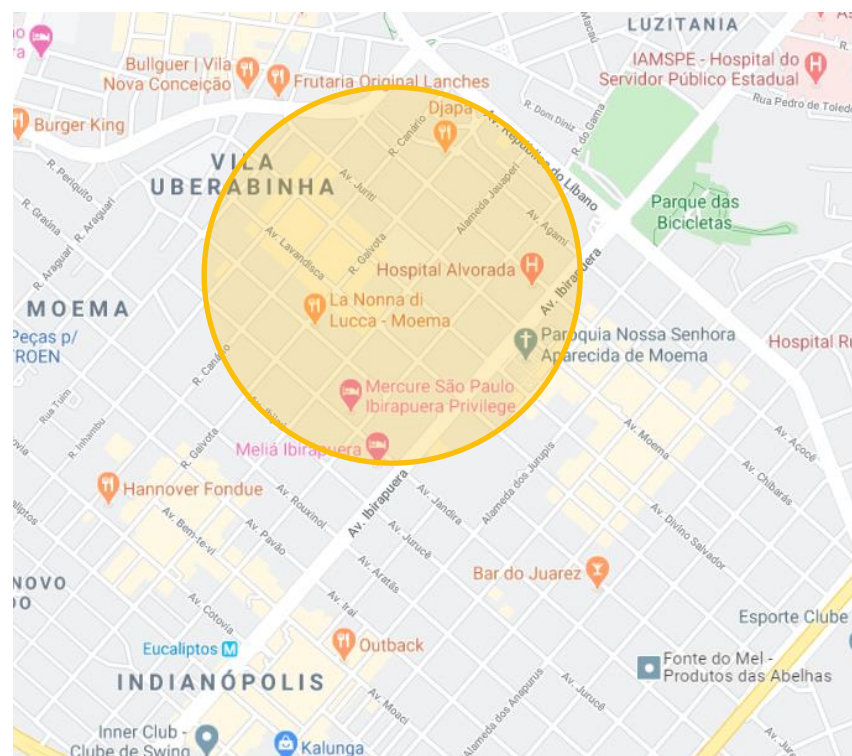
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$ 36.343.518,00
Aquisição por m²	R\$ 12.024 /m²
Fit-Out	R\$ 2.000 /m²
Unidades / Metragem Média	96 27,0m²
Mix Long-Stay Short-Stay	70% 30%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$90/m² R\$215/dia
Renda Garantida (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	4T - 2021

Divided Yield Estimado



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

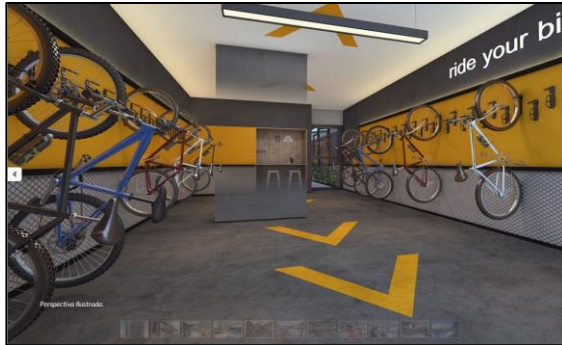
Localização - Moema



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

Ativo 3

Fotos Conceito



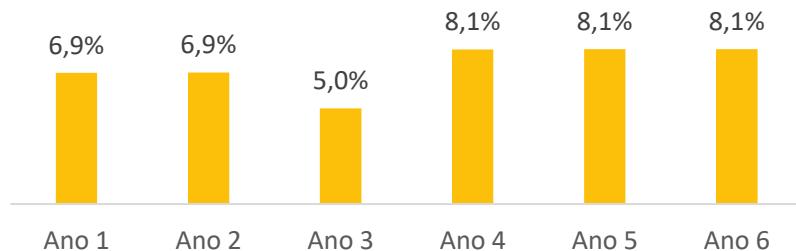
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 4

Aquisição de 95% do ABL Total

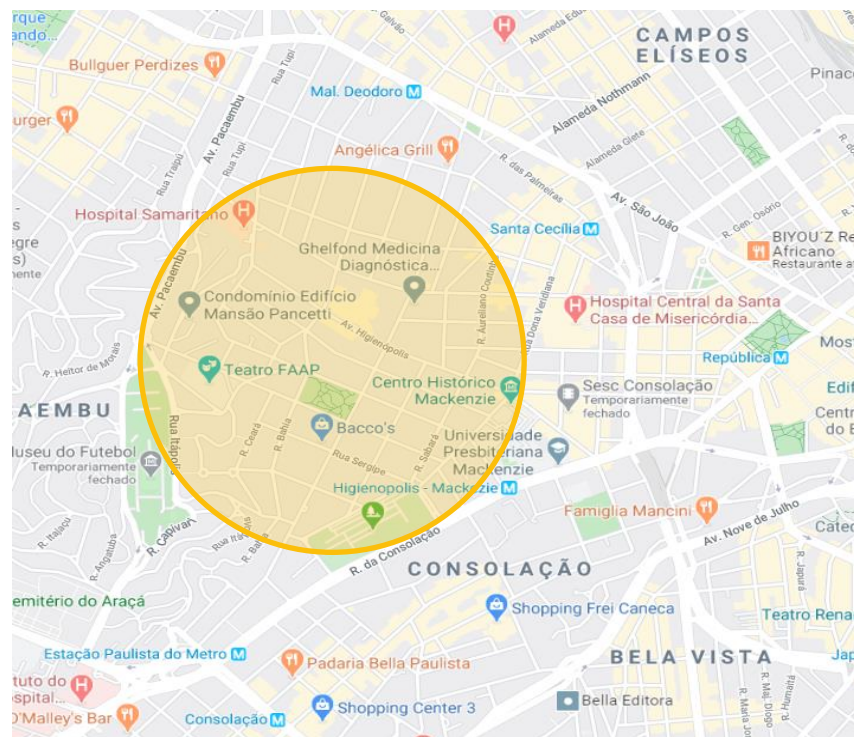
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$ 35.750.000
Aquisição por m²	R\$ 14.200 /m²
Fit-Out	R\$ 2.100 /m²
Unidades / Metragem Média	110 / 23,3m²
Mix Long-Stay Short-Stay	49% 51%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$115/m² R\$240/dia
Renda Garantida (Desenvolvimento)	8% ao ano
Data de Entrega Estimada	1T - 2022

Divided Yield Estimado



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Localização - Higienópolis



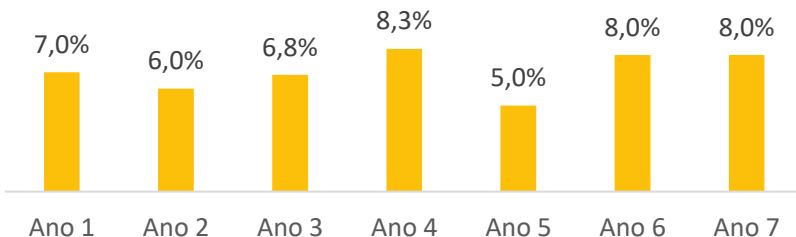
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 5

Aquisição 54% do ABL Total

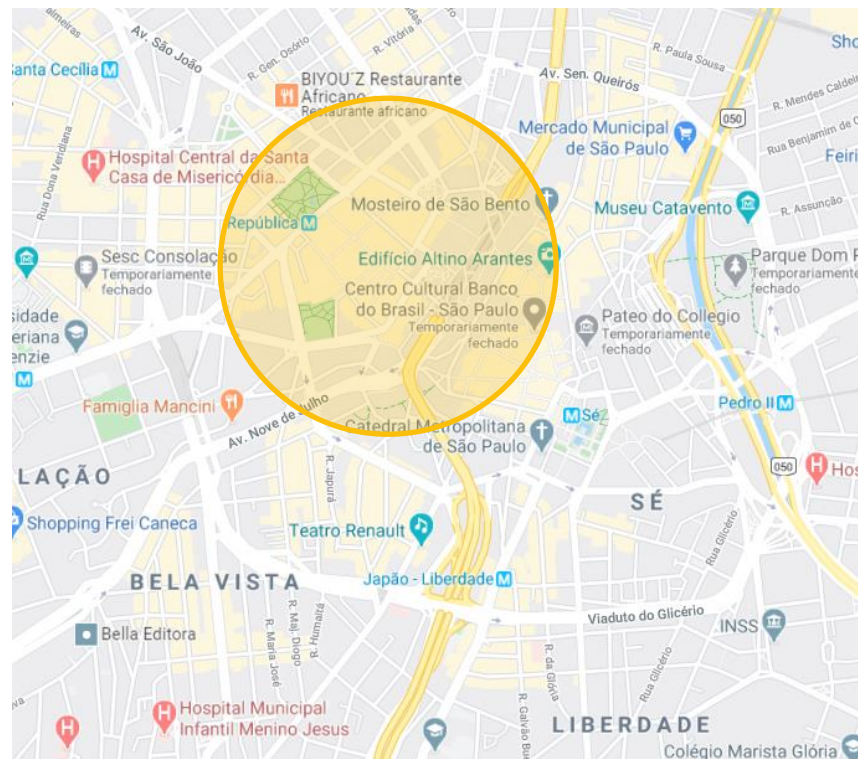
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$ 28.065.942
Aquisição por m²	R\$ 7.615 /m²
Fit-Out	R\$ 1.500 /m²
Unidades / Média de m²	180 28,7m²
Mix Long-Stay Short-Stay	72% 28%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$ 75/m² R\$145/dia
CRI (Desenvolvimento)	8,25% ao ano
Data de Entrega Estimada	4T - 2023

Divided Yield Estimado



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Localização – Centro/Republica



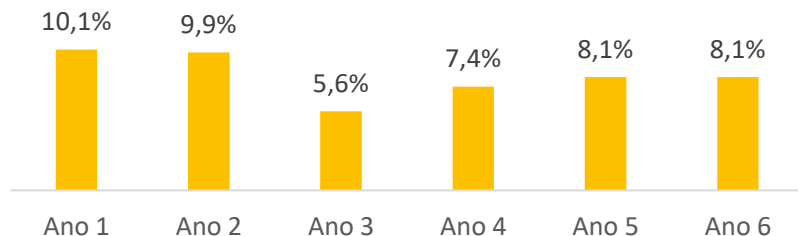
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Ativo 6

Aquisição de 100% do ABL Total

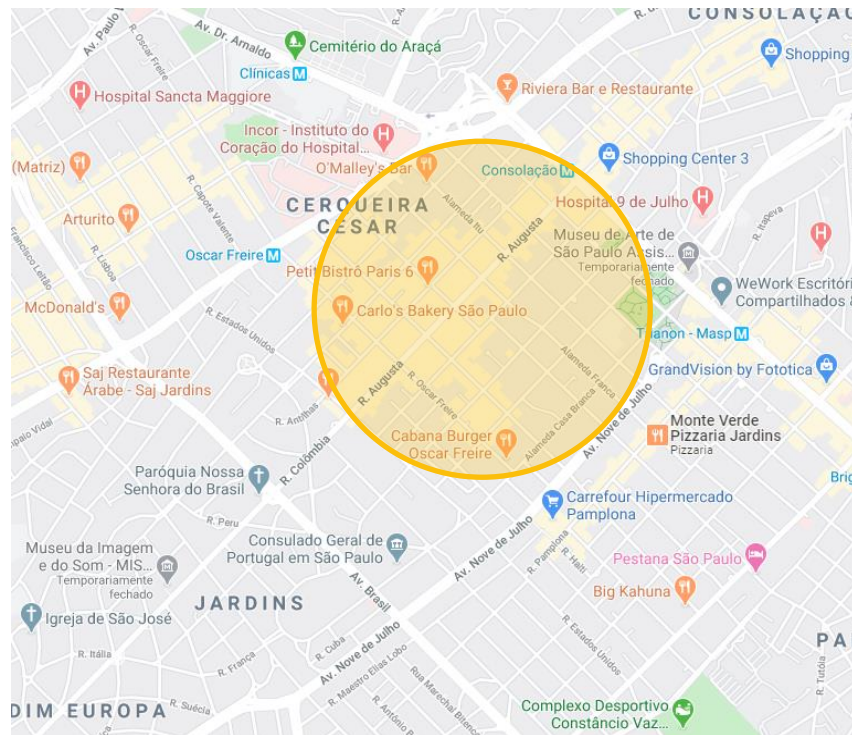
Custo do Ativo (sem custos de aquisição)	R\$ 20.379.375
Aquisição por m²	R\$ 13.500 /m²
Fit-Out	R\$ 2.000 /m²
Unidades / Metragem Média	95 / 26,8m²
Mix Long-Stay Short-Stay	58% 42%
Precificação Long-Stay Short-Stay	R\$120/m² R\$260/dia
CRI (Desenvolvimento)	11,5% ao ano (fixo)
Data de Entrega Estimada	1T - 2022

Divided Yield Estimado



A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Localização - Jardins



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

Fluxo Financeiro

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	200.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Fontes	200.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos da Oferta	-6.740.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aquisição de Ativos	-106.669.456	-64.034.978	-9.586.642	-12.925.339	0	0	0	0	0	0	0
Total dos Usos	-113.409.456	-64.034.978	-9.586.642	-12.925.339	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa Operacional											
Resultado Operacional do Portfólio de Ativos	5.756.815	8.385.160	14.293.974	14.817.792	16.049.919	16.326.544	16.353.951	16.382.375	16.411.853	4.628.882	0
Receita com Venda de Unidades Residenciais	9.021.408	7.573.544	1.703.237	1.279.435	0	0	0	0	0	230.251.598	0
Receitas Financeiras	751.593	279.723	82.277	0	0	0	0	0	0	0	0
Receitas Operacionais	15.529.816	16.238.427	16.079.489	16.097.227	16.049.919	16.326.544	16.353.951	16.382.375	16.411.853	234.880.479	0
											0
Despesas Operacionais do Fundo	-517.605	-595.003	-599.970	-602.344	-610.426	-615.742	-617.550	-619.428	-621.379	-2.553.298	0
Resultado Operacional	15.012.210	15.643.424	15.479.519	15.494.883	15.439.492	15.710.803	15.736.401	15.762.947	15.790.474	232.327.182	0
Taxa de Performance	341.661	699.133	696.671	678.035	670.238	687.969	713.655	714.716	715.817	22.367.773	20.784.093
Resultado a ser Distribuído	14.670.549	14.944.291	14.782.848	14.816.848	14.769.254	15.022.834	15.022.746	15.048.230	15.074.657	209.959.409	0
Quantidade de Cotas	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
Resultado Por Cota	7,34	7,47	7,39	7,41	7,38	7,51	7,51	7,52	7,54	104,98	0,00
Dividend Yield	7,3%	7,5%	7,4%	7,4%	7,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	105,0%	
TIR para o Investidor	7,6%										

O Dividend Yield reportado no fluxo acima considera a distribuição de 100% do resultado projetado do Fundo e reflete a expectativa de retorno do gestor, considerando as premissas descritas no Estudo de Viabilidade. Para maiores informações inclusive sobre cenário alternativo considerando impactos do COVID-19, leia o Estudo de Viabilidade, anexo ao Prospecto da Oferta. A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

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

Fatores de Risco



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

Fatores de Risco

Riscos Macroeconômicos e de Mercado

i. Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante o estágio inicial da pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

ii. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

iii. Risco de Mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

i. Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores

Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

ii. Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (empréstimos e financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

iii. Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, 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 Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados ou geridos, conforme o caso, pela Administradora e/ou pelo Gestor. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. A Administradora poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo não possui aplicações em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

iv. Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

v. Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

vi. Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração dos Empreendimentos Imobiliários

O Fundo tem dentre seus objetivos participar do resultado da comercialização ou exploração dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive, por meio de Sociedades Investidas. Os termos de participação pelo Fundo em cada Empreendimento Imobiliário serão estabelecidos em cada instrumento de aquisição de participação nestas sociedades. Nestes casos, todos os recursos oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários serão depositados em conta corrente do Fundo ou da Sociedade Investida, devendo ser posteriormente repassados para o Fundo, conforme montante e prazo ajustado no respectivo instrumento de aquisição. Neste último caso, não há garantia de que a Sociedade Investida transferirá para o Fundo os valores referentes a tais comercializações, no valor e no prazo ajustado, apesar de eventuais garantias obtidas pelo Fundo para mitigar tal risco. Caso a Sociedade Investida não cumpra com a obrigação assumida em cada instrumento de aquisição rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

vii. Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos

O Fundo poderá investir em Sociedades Investidas detentoras de Empreendimentos Imobiliários que tenham locatários. Caso as Sociedades Investidas sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo poderá não oferecer aos locatários dos Empreendimentos Imobiliários o direito de preferência na aquisição de referidos Empreendimentos Imobiliários. Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Empreendimento Imobiliário para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do Empreendimento Imobiliário ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 dias de antecedência da data da transferência dos Empreendimentos Imobiliários ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido Empreendimento Imobiliários.

viii. Risco relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

ix. Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

x. Riscos de Pouca Diversificação Regional

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

xi. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores

As Sociedades Investidas podem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Imobiliários, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou em poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas podem estar diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xii. Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

xiii. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

xiv. Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

xv. Risco de concentração da carteira do Fundo

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xvi. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

xvii. Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

xviii. Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo

Os Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de aliená-los, ou liquidá-los, no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Ainda, é possível que ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Imobiliários no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, risco este que pode impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xix. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

xx. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

xxi. Risco Operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xxii. Risco Relativo à não Substituição da Administradora ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Gestor poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

xxiii. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

xxiv. Risco de Investimento em Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e ao Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

xxv. Riscos de Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

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

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xxvi. Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pela Administradora e/ou Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo, podendo a Administradora e/ou Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

xxvii. Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

xxviii. Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

xxix. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas, para o Fundo e para os Cotistas, por qualquer sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo eventualmente mantido pela Administradora. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xxx. Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. 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 consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas 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 ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

xxxí. Risco de Aumento dos Custos de Construção

Conforme mencionado risco acima, “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Empreendimentos Imobiliários.

xxxii. Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Essa previsão poderá dificultar o interesse de futuros gestores a substituírem o Gestor.

Fatores de Risco

Riscos do Fundo

xxxiii. Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta

Além de não ser possível assegurar que a captação de recursos seja realizada em montantes suficientes, não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo da Oferta, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria técnica e jurídica dos ativos, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, em parte ou no todo, nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir outros ativos, sendo possível que não disponha de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Ademais, mesmo que um ou mais dos Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, não há qualquer garantia de que a rentabilidade estimada pelo Gestor para cada um deles seja efetivamente alcançada.

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

Fatores de Risco

Riscos do Mercado Imobiliário

i. Riscos de Dificuldade para Negociar os Imóveis

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda e/ou permuta dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

ii. Risco de Precificação dos Empreendimentos Imobiliários

Não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição de imóveis, os quais, consequentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

iii. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, aprovação de projetos, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Risco

Riscos do Mercado Imobiliário

iv. Riscos Junto às Companhias Seguradoras

Não se pode garantir que o valor segurado dos Empreendimentos Imobiliários, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

v. Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação

O Fundo poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. Nas hipóteses citadas no acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários virem a falir ou tornarem-se insolventes, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da Sociedade Investida. Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

vi. Risco de Regularização dos Imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis adquiridos pelo Fundo não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Riscos do Mercado Imobiliário.

vii. Riscos de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, consequentemente, para a rentabilidade das Cotas.

viii. Riscos Ambientais

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em 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. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Risco

Riscos do Mercado Imobiliário

ix. Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas

Desastres naturais, como tempestades, inundações ou terremotos, podem danificar os ativos imobiliários da carteira do Fundo, o que pode afetar adversamente seu patrimônio e o preço de suas cotas. O Fundo não pode garantir que o seguro que cobre os seus imóveis seja suficiente para cobrir tais perdas. De fato, certos tipos de perdas não são cobertos pelas apólices de seguro do Fundo, como atos de terrorismo, guerras civis ou revoluções. No caso de qualquer desses atos, o Fundo poderá sofrer perdas significativas e gerar custos adicionais, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo. Além disso, o Fundo pode ser legalmente responsável por indenizar as vítimas do desastre, o que pode ter um impacto negativo em sua condição financeira e, consequentemente, na receita a ser distribuída aos seus Cotistas. No caso de uma reclamação envolvendo a integridade física das propriedades seguradas, o produto da cobertura de seguro dependerá da capacidade de pagamento da seguradora, de acordo com os termos da apólice exigida. Esses recursos podem ser insuficientes para reparar os danos sofridos, sujeitos às condições gerais das políticas. No caso de uma reivindicação envolvendo a integridade física de propriedades não seguradas, a Administradora não poderá recuperar a perda do ativo. A ocorrência de uma perda ou indenização não segurada pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

x. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das 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 atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o Fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo Fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar na eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o Fundo. Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo Fundo nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso o Fundo não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Fatores de Risco

Riscos do Mercado Imobiliário

xi. Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Propriedades ou Sociedades Investidas

As operações do Fundo baseiam-se na aquisição direta de propriedades ou investimento em imóveis através da aquisição de Sociedades Investidas que possuem estas propriedades. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais imóveis e/ou Sociedades Investidas, poderá enfrentar dificuldades na aquisição destes ativos. A concorrência pode inviabilizar certos investimentos devido ao aumento de preços. Se o Fundo não puder realizar os investimentos necessários em propriedades ou Sociedades Investidas ou se os preços forem excessivamente aumentados devido à concorrência, o Fundo poderá não obter o resultado esperado de tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada adversamente.

Riscos Tributários.

i. Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

ii. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Fatores de Risco

Riscos Jurídicos e Regulatórios

i. Riscos jurídicos

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

ii. Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

iii. Risco Regulatório

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Riscos Relativos a Novas Emissões

i. Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo contempla a existência do direito de preferência na subscrição de futuras novas cotas. Entretanto, como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo os Cotistas deverão acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas poderá ensejar a sua diluição.

ii. Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo(s) coordenador(es) não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

Fatores de Risco

Riscos da Oferta

i. 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 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 “4.1.4. Distribuição Parcial”, da seção “4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 35 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

ii. Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar. Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

iii. Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, 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 Coordenador Líder não tem 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.

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

Fatores de Risco

Riscos da Oferta

iv. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

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 pode representar um conflito de interesses, na medida em que eventualmente pode prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada do Gestor, afetando adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

v. 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.

vi. 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 Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Investidor.

Contatos



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

Time de Distribuição

Coordenador Líder



R I O B R A V O

Endereço

Avenida Chedid Jafet, 222 -
Bloco B, 3º andar.
CEP 04551-065
Vila Olímpia, São Paulo – SP

Contatos

Paulo Rossetti e
Daiana Pires
(11) 3509 6600

Link de Acesso

www.riobravo.com.br/fundos

(para acessar os documentos
relacionados à Oferta, acesse FII Rio
Bravo Renda Residencial)

Coordenador



Endereço

Rua Senador Dantas, nº
105, 37º andar
CEP 20031-080
Centro, Rio de Janeiro – RJ

Contatos

João Floriano, Paulo
Arruda, Marcela Andressa,
Pedro Moura, Antonio
Lima, Fabiana Regina
(11) 4298-7000

Link de Acesso

www.bb.com.br/ofertapublica

(para acessar os documentos
relacionados à Oferta, acesse FII Rio
Bravo Renda Residencial)

Coordenador



Endereço

Rua Iguatemi, nº 151, 27º
andar, Itaim Bibi,
CEP 01451-011
São Paulo – SP

Contatos

Luis Gustavo Pereira e
Jon Kim
(11) 3576-6970 / (11)
3576-6518

Link de Acesso

www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/

(neste website clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – Rio Bravo Renda Residencial” na aba
“Em Andamento” e em seguida selecionar a versão
mais recente do Prospecto)

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

CVM e B3



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

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP

Link para os documentos relacionados à Oferta: www.cvm.gov.br

(neste website acessar em “Acesso Rápido” o item “Consulta – Fundo Registrados - Sistemas”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO”, no segundo campo selecionar “FDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item “RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo “Tipo” o documento desejado).



Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP

Link para os documentos relacionados à Oferta:
http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/rio-bravo-renda-residencial-fundo-de-investimento-imobiliario-1-emissao.htm

(nessa página, clicar no *link* referente ao documento desejado).

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