

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Agosto 2013



CAIXA

Administrador, Gestor e
Coordenador Líder



RIO BRAVO

Co-Gestor e Coordenador

SOUZA, CESCUN, BARRIEU & FLESCH
ADVOGADOS

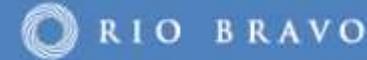
Assessor Legal

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

Fundos de Investimento Imobiliários

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários



São veículos que agrupam investidores, na forma de condomínio fechado, com o objetivo de realizar investimentos exclusivamente em ativos de cunho imobiliário, sendo o administrador o responsável pelo seu funcionamento e manutenção.

O investimento em FII se sustenta por um ambiente regulatório que vem evoluindo desde 1993.

1993 Lei 8.668 INSTITUIÇÃO DOS FIIs - CVM COMO ORGÃO REGULADOR	1994 I.CVM 205 CONSTITUIÇÃO, FUNCIONAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DE FIIs	1994 I.CVM 206 NORMAS CONTÁBEIS APLICÁVEIS AOS FIIs	1997 Lei 9.514 CRIAÇÃO DO SFI. CIAs SECURITIZADORAS IMOBILIÁRIAS E DOS CRIs	1999 Lei 9.779 REGRAS DE DISTRIBUIÇÃO E TRIBUTAÇÃO APLICAÇÃO FINANCEIRA (FII)
2004 Lei 11.033 ISENÇÃO DE IR SOBRE REMUNERAÇÃO DE CRI, LH E LCI PARA PESSOAS FÍSICAS	2005 Lei 11.196 ISENÇÃO DE IR SOBRE RENDIMENTOS PARA PESSOA FÍSICAS (FIIs)	2008 I.CVM 472 ATUALIZAÇÃO DE REGULAMENTO FIIs	2009 Lei 12.024 ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA APLICAÇÕES DE FII EM: CRI, LH, LCI E COTAS DE FII	2009 Res CMN 3.792 AUMENTO DO LIMITE PERMITIDO DE INVESTIMENTO PARA FUNDOS DE PENSÃO

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

Renda

Possuem participação ou a totalidade de um ou mais empreendimentos (mono-ativo ou multi-ativos), locados a um ou mais usuários (mono-usuário ou multi-usuários), em sua maioria já concluídos, que geram renda ao investidor por meio do fluxo de aluguéis recebidos.

Desenvolvimento/Incorporação

Têm o objetivo de participar da construção/incorporação de empreendimentos imobiliários, podendo se envolver em todas as etapas do processo e realizar lucro mediante a alienação ou locação do empreendimento e/ou unidades produzidas.

Podem contar com renda garantida durante o período de construção e até mesmo após a conclusão das obras, mas a rentabilidade será conhecida futuramente, quando forem determinados os valores de venda/locação do empreendimento/unidades.

Ativos Mobiliários

Têm o objetivo de investir em ativos com lastro imobiliário, mas que não representam um ativo real, embora possam estar garantidos por este.

Os ativos que integram as carteiras destes FII são CRI, LCI, LH, cotas de outros FII, SPE e, eventualmente, Ações do mercado imobiliário.

Podem ter gestão ativa e visam a diversificação. Em alguns casos, o foco é na análise de crédito e não no imóvel.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários – Setores Principais



Escritórios

Prédios e outras estruturas usadas para a acomodação de pessoas e empresas. Podem contemplar grandes empreendimentos ou unidades fracionadas, e incluir espaços de estacionamento e áreas de funcionamento e manutenção do imóvel.

Varejo

Esta categoria está dividida em três sub-categorias: shopping-centers, galerias e lojas individuais.

Educacional

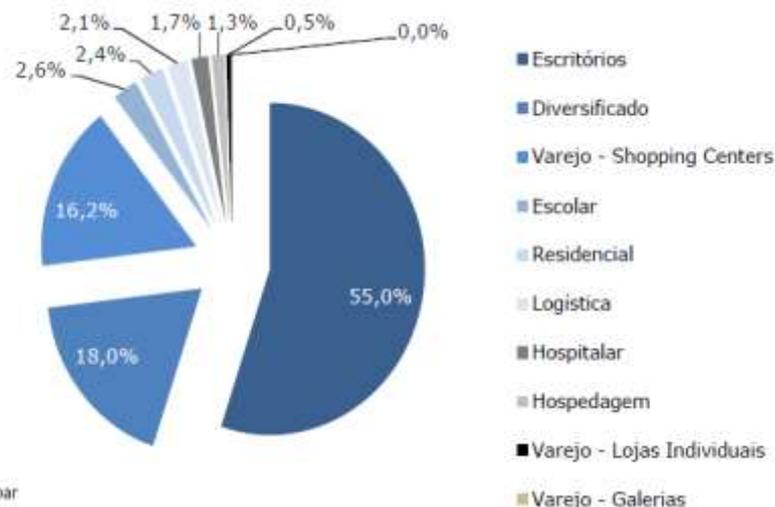
Imóveis destinados a instituições de ensino.

Residencial

Prédios e outras estruturas residenciais, normalmente projetos de desenvolvimento que se encerram na alienação das unidades.

Hospitalar

Hospitais e o equipamento médico necessário para seu funcionamento, ou projetos para a construção destes.



Fonte: Uqbar

fonte: Uqbar

Logística

Prédios e galpões, ou projetos para a construção destes, utilizados para apoiar a atividade industrial ou comercial, como o armazenamento e distribuição de bens.

Hospedagem

Hotéis, complexos, flats e unidades destinadas às atividades hoteleiras.

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

Distribuição mensal do resultado

- Ao final do período determinado em seu regulamento, o resultado do Fundo de Investimento Imobiliário que deve ser distribuído aos cotistas é apurado.
- Por determinação legal, os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, e
- Assim, ao final de cada período, o investidor recebe o rendimento, isento no caso de pessoa física¹.

Variação do valor dos ativos

- Possibilidade de ganhos com base no aumento do valor de mercado do empreendimento.
- Como os FII's podem ter suas cotas negociadas em bolsa de valores ou balcão organizado, a variação do valor dos ativos objeto do Fundo possui impacto direto no valor de mercado da cota.
- Não obstante, as cotas de emissão do Fundo, bem como os ativos integrantes da sua carteira estão também sujeitos a sofrer redução no seu valor de mercado.

(1) Desde que o FII seja listado em bolsa, tenha mais de 50 cotistas e o cotista, individualmente, tenha até 10% das cotas do fundo (Lei 11.033/2004).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários – Tributação aos Investidores



- O investidor pessoa física poderá gozar de isenção de imposto de renda nos rendimentos mensais dos FIIs que tenham (Lei 11.033/2004), concomitantemente:
 - ✓ suas cotas negociadas em bolsa de valores ou balcão organizado; e
 - ✓ mais de 50 cotistas e, cada cotista individualmente tenha até 10% das cotas

	Fundo Imobiliário (“FII”)	Empresas
Dentro do veículo de investimento	Fundo Imobiliário (1)	Empresas
PIS/COFINS	0%	9,25% sobre receita
IR	0%	25% sobre lucro líquido
CSLL	0%	9% sobre lucro líquido
Rendimento em CRI, LCI	0%	15% a 22,5% (4)
Rendimento em cotas de FIIs	0% (2)	20% (4)
Outras aplicações financeiras	Aplica-se à mesma tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral (3)	15% a 22,5% (4)
Distribuição de resultado aos investidores		
Pessoa Física	0% (5)	0%
Pessoa Jurídica	20% (4)	0%
Fundos de investimento	0% (2)	0%
Ganho de capital na realização de venda da cota		
Pessoa Física	20%	15%
Pessoa Jurídica	20% (4)	34%
Fundos de investimento	0% (2)	0%

(1) O fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo sujeita-se à tributação aplicável as pessoas jurídicas em geral.

(2) A isenção se aplica aos FIIs que invistam em cotas de FIIs que atendam aos requisitos da nota 5, abaixo.

(3) O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo FII por ocasião da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

(4) Os rendimentos e ganhos recebidos integram o lucro apurado pelas pessoas jurídicas, o qual está sujeito à alíquota total de 34%. O IRRF é tratado como antecipação.

(5) A isenção na fonte e na declaração de ajuste anual só se aplica aos rendimentos distribuídos pelos FIIs (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) que possuam, no mínimo, 50 cotistas. A isenção não é aplicável ao cotista titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Caso os requisitos não sejam observados, os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas ficam sujeitos ao IRRF à alíquota de 20%.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários - Investimento em imóveis x Investimento em FIs



	• Compra do imóvel	• Investimento em FII
Simplicidade	<ul style="list-style-type: none">Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança etc.	<ul style="list-style-type: none">Por meio do Home Broker, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia a dia do investimento
Liquidez	<ul style="list-style-type: none">A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel	<ul style="list-style-type: none">As cotas do fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa²
Custo de entrada e saída	<ul style="list-style-type: none">Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são em média, de 2 a 6%	<ul style="list-style-type: none">O investidor paga aproximadamente 0,5% de corretagem para negociar suas cotas no mercado
Vantagem fiscal	<ul style="list-style-type: none">Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF	<ul style="list-style-type: none">Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física¹, o que aumenta o retorno
Gestão	<ul style="list-style-type: none">O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos	<ul style="list-style-type: none">O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade

(1) Isento de IR para cotistas PF, desde que o FII seja listado em bolsa, tenha mais de 50 cotistas e o cotista, individualmente, tenha até 10% das cotas do fundo (Lei 11.033/2004)

(2) Leia atentamente a seção Risco de Liquidez na página 26 deste material publicitário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários - Mercado de FII



✓ As ofertas de FII apresentaram grande crescimento nos últimos anos, refletindo o bom momento do mercado imobiliário, a tendência de manutenção da taxa de juros (SELIC) em um dígito, e a consequente necessidade de diversificação pelos investidores.

✓ Em 2010, foram registradas ofertas de FII que totalizaram R\$ 9,8 bilhões, seguidos por R\$ 7,7 bilhões em 2011. Em 2012 os registros de oferta atingiram R\$ 14 bilhões.

✓ Do universo de 207 FII atualmente em funcionamento, 112 possuem suas cotas negociadas em bolsa, com valor de mercado superior a R\$ 25 bilhões.

✓ Os FII representam cerca de 1% do (em PL contábil) da indústria de fundos. Esta participação deve crescer nos próximos anos.

✓ Em setembro/12, a bolsa criou o IFIX, índice oficial para acompanhamento da indústria.

Volume (R\$ MM) e quantidade de emissões^{1 2}



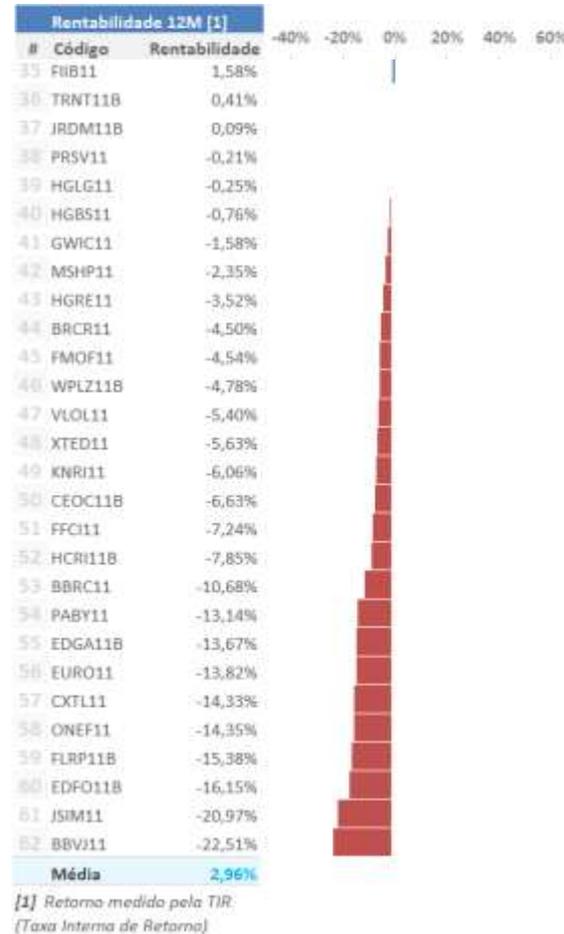
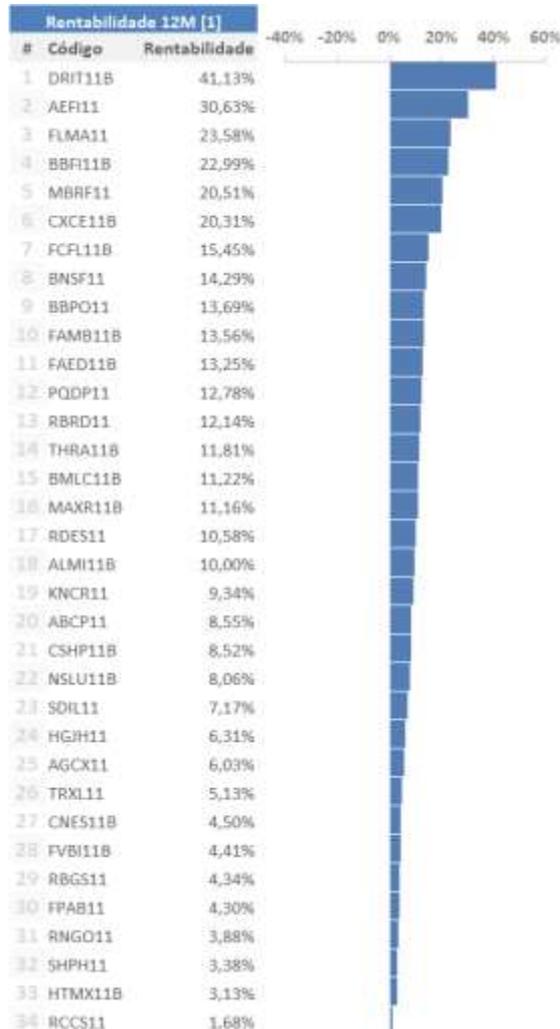
¹ Fonte: CVM

² Data Base: Julho/2013

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários – Performance



Um grupo de 62 FII's listados¹ em bolsa apresentam retorno médio de 2,96% nos últimos 12 meses².

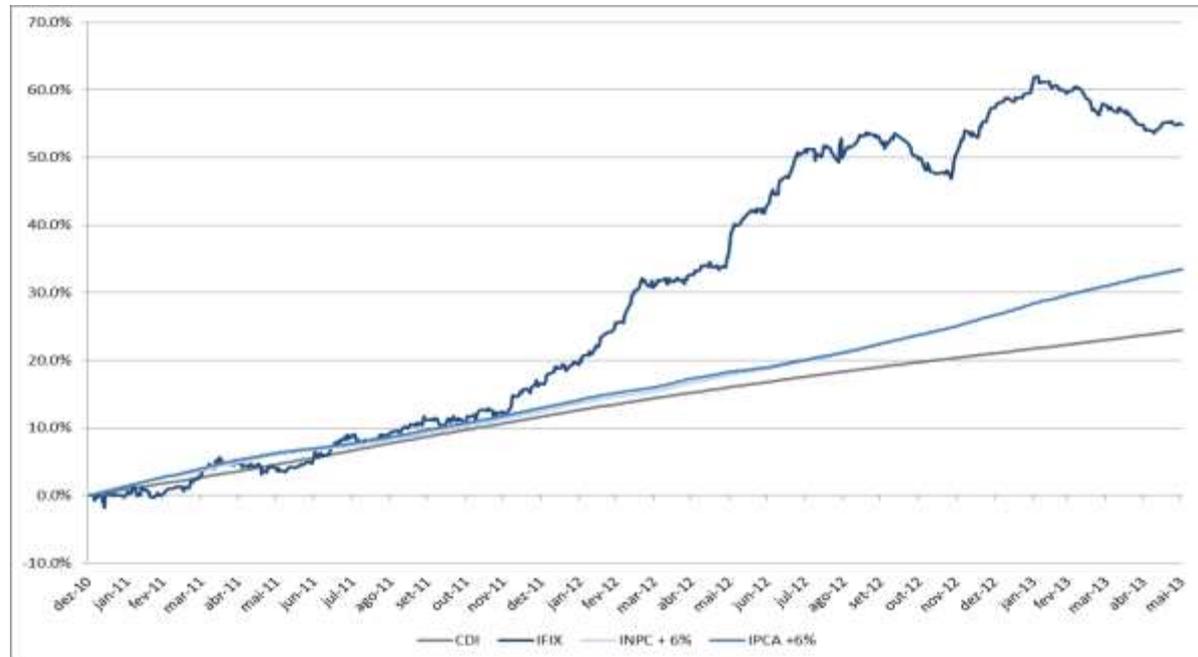
O cálculo considera a variação do preço da cota e os rendimentos distribuídos.

¹ Fonte: Fundo Imobiliário Consultoria de Investimentos Ltda.

²Junho, 2013

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

O IFIX, índice de FIIs criado pela BM&F Bovespa, tem apresentado desde o seu início performance acumulada de 54,90%², superando o CDI, IPCA+6% e INPC + 6% no mesmo período.



Retorno acumulado 31/12/2010 até 31/05/2013	
CDI	24.43%
IFIX	54.90%
INPC + 6%	33.54%
IPCA +6% aa	33.45%

¹ Fonte: Quantum Axis

² Período entre 31/12/2010 e 31/05/2013.

³O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) BM&FBOVESPA tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela BM&FBOVESPA. Essas cotas são selecionadas por sua liquidez e ponderadas nas carteiras por seu valor de mercado total (número total de cotas emitidas multiplicado por sua última cotação em mercado).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários – Dividend Yield



Yield Mensal dos Fundos Imobiliários			Jan/18	
#	Fundo Imobiliário	Código	Yield Mensal Bruto [1]	Yield Mensal Lançamento [2]
1	Petal Shopping	PTMX110	1,80%	1,80%
2	Fluxus Shopping	FLSP110	1,80%	0,88%
3	REF I CCI	RCCE11	1,80%	1,15%
4	Hospital da Criança	HCRI18	0,87%	2,23%
5	BR Investidor IPIF Cidade Jardim Continental Tower	BRV11	0,85%	0,18%
6	BR Edifício Galeria	EGAU18	0,84%	0,75%
7	Itu Regis	ITRG11	0,82%	0,83%
8	CEO-Centro Comercial Properties	CEOC118	0,80%	0,70%
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSOL18	0,78%	1,43%
10	Moviment Office	MOOF11	0,78%	2,31%
11	Edifício Quarenta	EQD110	0,78%	1,56%
12	Antiquaria Educacional	AEDU18	0,77%	1,07%
13	Square Park Uma	SPMA11	0,77%	1,26%
14	Shopping Jardim Sul	JRDS118	0,76%	0,71%
15	Shopping Jardim Sul	JRVA118	0,76%	0,71%
16	TRU Realty Logística Renda I	TRUL11	0,75%	0,79%
17	Industrial do SBAI	ISB11	0,74%	0,80%
18	CSHG IPIF Prime Offices	CSHO11	0,74%	0,94%
19	VBI 11-4441	IBL11	0,73%	0,75%
20	TRU Edifício Corporativo	TRUC11	0,73%	0,64%
21	Presidência Vargas	PRV11	0,73%	0,30%
22	ALSAFA	ALFA11	0,72%	0,00%
23	CENESP	CNE118	0,72%	0,88%
24	Projeto Água Branca	PAAB11	0,72%	1,69%
25	Renda de Escritórios	RDE11	0,72%	0,73%
26	Moviment do Brasil	MOBF11	0,72%	0,92%
27	Campos Park Uma	CPKL18	0,72%	0,82%
28	CSHG Logística	CSHL11	0,70%	0,85%
29	Brascan Lajes Corporativas	BLCC18	0,70%	0,85%
30	Rio Branco Renda Corporativa	RBC11	0,70%	1,69%
31	Cynara Tower Corporate	TRCA118	0,70%	0,75%
32	CSHG Real Estate	CHRE11	0,68%	1,16%
33	Brascan Capital Real Estate Fund I	BRCE11	0,68%	0,00%
34	CSHG Real Shopping	CHRS11	0,68%	1,39%
35	Multigestão Renda Comercial	MRC118	0,68%	0,84%
36	Caixa Caixa	CCF118	0,68%	1,17%
37	Eurotop	EUOT11	0,68%	1,30%
38	Parque Dom Pedro Shopping Center	PDSC11	0,68%	0,88%
39	Torre Alvorada	ALAV118	0,68%	2,24%
40	Torre Norte	TNNT118	0,67%	1,89%
41	GWF Condomínios Logísticos	GMV11	0,64%	0,98%
42	BR Capital General Shopping Subway	BRGS11	0,62%	0,50%
43	The One	ONE11	0,61%	0,51%
44	Agência Caixa	AGCX11	0,59%	0,60%
45	Onze Rendimentos Imobiliários	ONCI11	0,57%	0,57%
46	Caixa TRU Logística Renda	CTL11	0,56%	0,45%
47	Edifício Avenida Barrois	BAAR118	0,55%	2,11%
48	BR Capital Renda II	BRCD11	0,55%	0,55%
49	West Plaza	WPLZ118	0,51%	0,59%
50	Global Plaza Shopping	GRPS11	0,51%	1,38%
51	Shopping Pátio Independência	SIPI11	0,47%	2,85%
52	MIL 12	MILF118	0,48%	0,32%
53	Mais Shopping Largo 13	MSPF11	0,48%	0,22%
54	Mais Retail	MARR118	0,48%	0,48%
55	Bancard Renda Transição	BRPF11	0,37%	0,41%
56	BR Real Estate Renda Imobiliária	BRRE11	0,31%	0,25%
57	BR Superpavão	BRPF118	0,30%	0,00%
Média			0,70%	1,07%

Entre os mesmos FII negociados em bolsa, a distribuição média de rendimentos é 1,07% ao mês.

Média: 1,07%

A preço de mercado secundário, o rendimento médio distribuído é de 0,70% ao mês.

Média: 0,70%

Fonte: Fundo Imobiliário Consultoria de Investimentos Ltda.

[1] Rendimentos Distribuídos em mil / Valor de Caixa no último dia do mês de referência
 [2] Rendimentos Distribuídos em mil / Valor de Caixa no Lançamento do Fundo no Basepad

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos Imobiliários – Liquidez



Liquidez dos Fundos Imobiliários			jun/18
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓
1	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	99,62%
2	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BSVJ11	99,62%
3	AESAPAR	AEFI11	99,62%
4	BB Progressivo	BBFI11B	97,31%
5	Torre Almirante	ALMI11B	93,46%
6	Renda de Escritórios	RDES11	92,69%
7	West Plaza	WPLZ11B	91,92%
8	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	91,92%
9	Square Faria Lima	FLMA11	91,92%
10	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	91,92%
11	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	91,92%
12	Hotel Maxinvest	HTMX11B	91,92%
13	Floripa Shopping	FLRP11B	91,92%
14	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	91,92%
15	CENESP	CNES11B	91,92%
16	The One	ONEF11	91,54%
17	CSHG Real Estate	HGRE11	91,54%
18	Presidente Vargas	PRSV11	91,15%
19	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	91,15%
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	89,23%
21	Rio Negro	RNGO11	88,46%
22	Campus Faria Lima	FCFL11B	88,46%
23	RB Capital General Shopping Sulacap	RBSG11	88,08%
24	Anhanguera Educacional	FAED11B	88,08%
25	Europar	EURO11	87,31%
26	Brascan Lajes Corporativas	BMALC11B	86,15%
27	VBB FL 4440	FVBI11B	85,77%
28	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	85,77%
29	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11	85,38%
30	CSHG Logística	HGLG11	85,00%
31	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	84,62%
32	RB Capital Renda II	RBRD11	84,23%
33	Grand Plaza Shopping	ABCP11	83,08%
34	Vila Olímpia Corporate	VLOL11	82,31%
35	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	78,85%
36	Max Retail	MAXR11B	77,31%
37	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	77,31%
38	Hospital da Criança	HCRI11B	76,54%
39	Projeto Água Branca	FPAB11	75,00%
40	BM Edifício Galeria	EDGA11B	74,23%
41	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	72,69%
42	Shopping Jardim Sul	JRDM11B	71,54%
43	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	70,77%
44	Memorial Office	EMOF11	70,00%
45	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	68,46%
46	Agências Caixa	AGCX11	65,38%
47	Industrial do Brasil	FIIB11	63,85%
48	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	59,23%
49	BB Progressivo II	BBPO11	58,85%
50	TRX Edifícios Corporativos	XTED11	58,46%
51	SDI Logística Rio	SDIL11	57,31%
52	CEO Cyrela Commercial Properties	CEOC11B	51,92%
53	Banrisul Novas Fronteiras	BNSF11	48,85%
54	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	44,62%
55	Torre Norte	TRNT11B	43,85%
56	Caixa Cedae	CKCE11B	40,00%
57	Edifício Ourinvest	EDFO11B	35,00%
58	JS Real Estate Renda Imobiliária	JSMI11	31,15%
59	Multigestão Renda Comercial	DRIT11B	24,23%
60	Panamby	PABY11	16,15%
61	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares	CSHP11B	4,23%
62	REP 1 CCS	RCCS11	4,23%
63	MSL 13	MSLF11B	0,38%
Média dos Fundos Imobiliários			72,81%

[1] Dias com ao menos 1 negócio / dias úteis nas últimas 12 meses

A liquidez dos FII tem aumentado significativamente por conta da evolução da indústria, especialmente devido ao aumento da quantidade dos fundos, aumento do PL médio dos novos fundos ofertados, rentabilidade superior ao restante da indústria, ampliação das plataformas de negociação, etc.

A média é de participação em 72,81% dos pregões.

A CVM está regulando a atividade de formador de mercado para os FII.

Média 72,81%

Fonte: Fundo Imobiliário Consultoria de Investimentos Ltda.

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

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Participantes da Oferta



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



Fundada em 1861, a CAIXA é uma instituição financeira que atua também como principal agente das políticas públicas do governo federal. É o maior banco público da América Latina, estando presente em 6 mil municípios brasileiros, por meio de mais de 36,2 mil unidades de atendimento, sendo 3,6 mil agências e postos de atendimento. O patrimônio líquido da instituição era de R\$ 25,4 bilhões no final do primeiro trimestre de 2013. O total de recursos administrados atingiu R\$ 1,3 trilhão, sendo **R\$ 433 bilhões em recursos de terceiros**.

A CAIXA atua na gestão de ativos de terceiros desde 1998 e hoje é 4º maior *asset manager* do País, com mais de R\$ 198 bilhões sob administração¹ por meio de fundos de investimento. No segmento imobiliário, a CAIXA investiu nos últimos 3 anos aproximadamente R\$ 10 bilhões em operações de dívida estruturada e *private equity*. Em fundos imobiliários, são aproximadamente R\$ 5 bilhões sob administração. A CAIXA também participou da estruturação e colocação do FII Almirante Barroso, FII Torre Almirante e FII Agências Caixa.

¹ Abril/2013



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



- A Rio Bravo é uma das gestoras mais especializadas em investimentos imobiliários no Brasil;
- Administramos 22 fundos imobiliários que investem em lajes comerciais, shopping centers, agências bancárias e outros ativos;
- Baseamos nossas decisões de investimento em estudos profundos, tanto do ambiente macro quanto micro;
- Temos um relacionamento estreito e antigo com todos os participantes do setor imobiliário;
- Conseguimos atender nossos clientes de forma individual.
- Nossos clientes já nos confiaram mais de R\$ 9,5 bilhões em investimentos.

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

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Características do Fundo



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

Possibilitar ao investidor o acesso a uma carteira diversificada de fundos e ativos (CRI, LCI e LH) de cunho imobiliário, selecionados de acordo com a análise e expertise da CAIXA e da RIO BRAVO, que gerem renda mensal condizente com o perfil do investimento, aproveitando ainda as oportunidades de investimento e desinvestimento junto ao mercado secundário.



A CAIXA e a RIO BRAVO buscarão diversificar a carteira entre diferentes fundos e setores-alvo, de modo a obter uma renda mensal constante, podendo também adquirir e vender cotas no mercado secundário, a qualquer instante, visando obter ganho de capital, que poderá ser reinvestido ou distribuído aos cotistas.

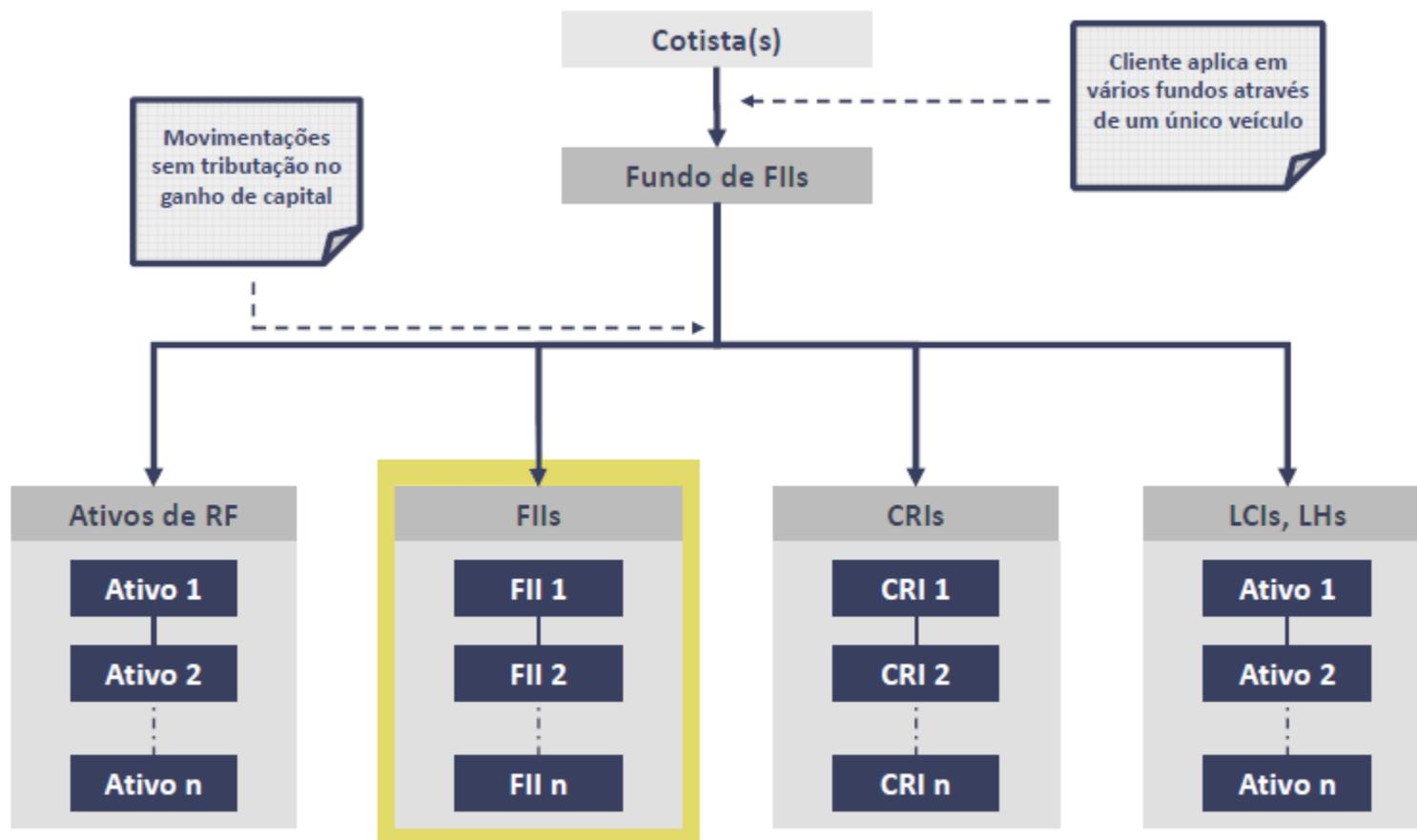
O fundo buscará deter pelo menos 5% dos fundos em que investir, de modo a poder convocar e ter maior representatividade nas AGQ, propondo melhorias na gestão e cobrando medidas dos administradores/gestores, como renegociações, revisionais, realização de obras e melhorias, compra ou venda de imóveis, etc.

O fundo investirá apenas em Cotas de FII que sejam negociadas em ambiente de bolsa de valores.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAIXA Rio Bravo Fundo de FII – Estrutura



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAIXA Rio Bravo Fundo de FII – Ofertas Primárias



Embora os fundos imobiliários compartilhem diversas características entre si, cada operação merece uma análise detalhada antes da decisão de investimento.

A CAIXA e a RIO BRAVO irão analisar as ofertas primárias de FII no mercado, de modo a realizar a melhor alocação dos recursos do fundo, considerando:



Ativo(s) integrante(s) da carteira do fundo	Setor-alvo /perfil do fundo/empreendimento	Perfil/risco de crédito do(s) locatário(s)
Características dos contratos de locação	Garantias, se existirem	Potencial de valorização do imóvel
Potencial de correção do aluguel	Mercado, demanda e risco de vacância	Agentes envolvidos na operação
Medidas que podem aumentar o retorno	Alternativas de saída/desinvestimento	Ativo(s) integrantes da carteira do fundo
Governança e participação do cotista	Análise das premissas e estudo de viabilidade	Retorno projetado

A decisão de investimento será tomada sempre em conjunto pela CAIXA e pela RIO BRAVO.

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

Mensalmente, no mínimo, a CAIXA e a RIO BRAVO estabelecerão, no âmbito do Comitê de Investimento, as estratégias de gestão do fundo, definindo a compra ou venda de cotas fundos de investimento imobiliário, parâmetros de negociação, votos em AGQ, bem como ações junto aos administradores e gestores dos FII investidos, etc.

Com base nas estratégias definidas, haverá o monitoramento constante do mercado secundário em busca de oportunidades de investimento e desinvestimento.

A atuação do fundo no mercado secundário buscará aumentar o retorno da carteira com base em dois fatores:



A oscilação dos preços, que gera distorções e permite a aquisição das cotas por valores que maximizem o retorno do fundo e possibilitem o ganho futuro de capital

Eventos futuros que impactam na rentabilidade do fundo, como renovações de contratos de aluguel, compra ou venda de imóveis, novas captações, reversão de inadimplência, redução de despesas, etc.

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

Comitê de Investimentos



Atividades do Comitê

- deliberar sobre a aquisição de Cotas de FII pelo Fundo, no mercado primário;
- estabelecer as estratégias e diretrizes de gestão e aquisição de Cotas de FII pelo Fundo, no mercado secundário;
- acompanhar o desempenho do Fundo;
- deliberar sobre a realização de qualquer acordo relacionado aos Ativos;
- deliberar sobre assuntos relativos aos Ativos que compõem a carteira do Fundo

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAIXA Rio Bravo Fundo de FII - Termos e Condições



Fundo	CAIXA Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
Forma de Constituição	Condomínio Fechado
Prazo de Duração	Indeterminado
Valor Total da Oferta	R\$ 400 milhões, com mínimo de R\$ 70 milhões
Valor Unitário da Cota	R\$ 1 mil
Investimento Mínimo	R\$ 10 mil
Público-alvo	Pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza
Objetivo de Retorno ¹	O fundo buscará superar o IFIX – Índice de Fundos Imobiliários BM&F Bovespa

¹ O objetivo de retorno não configura, sob qualquer hipótese, como promessa de garantia ou sugestão de rentabilidade e poderá sofrer alterações. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CAIXA Rio Bravo Fundo de FII - Termos e Condições



Política de Investimentos	Aquisição de ativos mobiliários, preponderantemente cotas de FII, sendo permitida a aquisição de CRI, LCI, LH e títulos de emissão do tesouro nacional. Alocação máxima de 50% em fundos geridos pela Caixa e pela Rio Bravo.
Administrador	Caixa Econômica Federal
Gestor	Caixa Econômica Federal
Co-Gestor	Rio Bravo Investimentos
Dist. dos Rendimentos	Mensal, no mínimo 95% da receita líquida do fundo
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela BM&F Bovespa
Taxa de administração	1,20% ao ano, sobre o patrimônio líquido do fundo
Enquadramento Res 3922/10	5% (Artigo 8º - Inciso VI)
Enquadramento Res 3792/09	10% (Artigo 37º - Inciso I)

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

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Cronograma da Oferta



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)(3)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/07/2013
2	Recebimento de Exigências da CVM	26/08/2013
3	Atendimento das Exigências da CVM	13/09/2013
4	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/09/2013
5	Início das apresentações a potenciais investidores	16/09/2013
6	Início do Período de Reserva	23/09/2013
7	Publicação de Comunicado de Modificação da Oferta	27/09/2013
8	Início do Prazo para Revogação da Participação na Oferta	27/09/2013
9	Recebimento dos Vícios Sanáveis da CVM	27/09/2013
10	Fim do Prazo para Revogação da Participação na Oferta	03/10/2013
11	Atendimento dos Vícios Sanáveis da CVM	04/10/2013
12	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	14/10/2013
13	Encerramento do Período de Reserva	05/11/2013
14	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	06/11/2013
15	Data da Liquidação	12/11/2013
16	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início.
17	Início de negociação das Cotas(2)	Após o encerramento da Oferta, concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

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

(2) A subscrição das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro definitivo da Oferta.

(3) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03. Para maiores informações, ver seção “Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” do Prospecto.

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

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Fatores de Risco

RISCO DO FUNDO NÃO ENTRAR EM FUNCIONAMENTO

- O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, a Administradora deverá, imediatamente e conforme aplicável: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

- As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta e início das atividades do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

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

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

- A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

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

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

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ (continuação)

Desse modo o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (continuação)

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

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

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

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

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

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (continuação)

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

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

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

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

RISCOS TRIBUTÁRIOS

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

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

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

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

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

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

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

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

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

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

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

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

c. Condições para de receita auferida por Fundos de Investimentos Imobiliário. (continuação)

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

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

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

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

RISCO INSTITUCIONAL

- A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

- O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS (continuação)

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

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

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS (continuação)

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

RISCOS DO PRAZO

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

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

RISCOS DE CRÉDITO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO

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

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DAS COTAS DE FII

- Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição das Cotas de FII, poderá haver, a critério da Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.
- Este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.
- “A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.”**

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

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

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

Risco de desvalorização de Imóveis

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

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

Risco de desvalorização de Imóveis (continuação)

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de Empreendimentos

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

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

Risco de aumento dos custos de construção

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

Risco de revisão ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento

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

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

Risco de vacância

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

Impacto na variação de índices de inflação no valor do aluguel de imóveis

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

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

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação

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

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

Risco de desapropriação (continuação)

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

Risco de regularidade nos Imóveis

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

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

Risco de despesas extraordinárias

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

Riscos quanto às despesas de manutenção dos Imóveis

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

Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis.

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

Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis (continuação)

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

Riscos de contingências e alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores).

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

Riscos de contingências e alterações nas leis e regulamentos ambientais (continuação)

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

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

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

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

RISCOS DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

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

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

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

- Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos vinculados ao mercado imobiliário, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

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

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

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

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das Cotas de FII. Embora os recursos do Fundo sejam preponderantemente aplicados nas Cotas de FII, não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

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

RISCO DA INEXISTÊNCIA DE GARANTIAS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

- As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora, da Co-Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora, da Co-Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Igualmente, nem o Fundo nem a Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

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

RISCO DE CRÉDITO DAS COTAS DE FII

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

RISCO DE CRÉDITO DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

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

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

DESEMPENHO PASSADO

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

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

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

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

RISCO JURÍDICO

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

RISCO REGULATÓRIO

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

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

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo:

- ✓ CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.*
- ✓ CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos*
- ✓ CPC 08 – Pronunciamento Técnico sobre custos da transação e prêmios na emissão de TVM*
- ✓ CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção*

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis (continuação)

- ✓ *CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento*
- ✓ *CPC 30- Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas*
- ✓ *CPCs 38, 39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros*
- ✓ *ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário*
- ✓ *OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária*

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as Cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

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

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

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

RISCO DE GOVERNANÇA

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

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

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

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

RISCO DE DILUIÇÃO

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

RISCO DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA

- Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na 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 Administradora poderá adquirir Cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das Cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

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

RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS

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

RISCO RELATIVO À PROPRIEDADE DOS ATIVOS

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

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

- O Fundo poderá adquirir, alienar, locar ou celebrar negócios com Administradora, a Gestora e a Co-Gestora e os seus cotistas. Não obstante, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e/ou a Co-Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependerem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas. Adicionalmente, o Fundo poderá aplicar até 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido em cotas de outros Fundos geridos pela Administradora ou pela Co-Gestora. Embora a Administradora e a Co-Gestora devam atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a possibilidade do Fundo poder aplicar em cotas de outros fundos geridos pela Administradora ou Co-Gestora poderá representar um potencial conflito de interesses.

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

RISCO OPERACIONAL

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

RISCO DA POSSIBILIDADE DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

- Nos termos do item 3.6 do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Comitê de Investimentos, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver alienação de Ativos pelo Fundo. Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nas Cotas de FII que foram adquiridas em um prazo inferior ao que esperavam, o que poderá, inclusive, implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

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

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

- Os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais, que não sejam Pessoas Físicas, por intermédio do Coordenador, serão liquidados diretamente junto ao Escriturador e, portanto, fora do ambiente da BM&FBOVESPA. As Cotas adquiridas por tais investidores não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista, sendo que, o Cotista poderá incorrer em custos que variarão de acordo com o agente de custódia escolhido.

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

RISCO RELACIONADO ÀS PESSOAS VINCULADAS

Conforme descrito no Prospecto, a participação de Pessoas Vinculadas, ou seja, qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii), poderá subscrever Cotas do Fundo.

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

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

DEMAIS RISCOS

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

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

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

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

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

Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Contatos



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



CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Avenida Paulista, 2300 – 12º andar, 01310-300
At.: Superintendência Nacional de Fundos Especiais
Tel.: 11 3555-9591 / 11 3555 9612

[SAC CAIXA | 0800 726 0101](http://www.caixa.gov.br)

E-mail: sufes03@caixa.gov.br ou gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br

Link direto para o Prospecto e para o Regulamento:

www.caixa.gov.br; opção “Investimentos”; item “Fundos de Investimentos”; selecionar “Imobiliários na parte superior da tela; escolher o Fundo “Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, ou pelo e-mail descrito acima.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, 4551-065
Tel.: 11 3509-6600, Fax.: 11 3509-6699

E-mail: institucionais@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

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

Link direto para o Prospecto:

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/MAP_CaixaRioBravoFFII/Prospecto/Prospecto_CaixaRioBravoFFII.pdf

Link para o Regulamento:

http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/MAP_CaixaRioBravoFFII/Regulamento/Regulamento_CaixaRioBravoFFII.pdf

“As presentes instituições aderiram ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”

“A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”

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



CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para o Prospecto: <http://www.cvm.gov.br/> (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Ofertas em Análise”; no quadro “Ofertas Primárias e Secundárias em Análise na CVM”, clicar no valor correspondente a “Volume em R\$” e a “Quotas de Fundo Imobiliário”; buscar o “Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e clicar no link referente a “Prospecto Preliminar”).

BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

www.bmfbovespa.com.br

Link para o Prospecto: <http://www.bmfbovespa.com.br> (Nessa página, no menu “Mercados”, clicar em “Ações”, logo clicar em “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao “Prospecto”)

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tiverem sido de outra forma definidos neste Anúncio de Início, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos para RPPS e Investidores Institucionais CAIXA



Ciro Augusto Miguel

(11) 3555.9581

ciro.miguel@caixa.gov.br

Alagoas, Amapá, Bahia, Ceará, Maranhão, Minas Gerais, Pará, Piauí e Sergipe

Daniel Boueres Sandoval

(11) 3555.6473

daniel.sandoval@caixa.gov.br

São Paulo

Gilmar Chapiewsky

(11) 3555.6298

gilmar.chapiewsky@caixa.gov.br

Rio Grande do Sul, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Acre, Rondônia, Goiás, Tocantins e Distrito Federal

Lauter Ferreira

(11) 3555.6464

lauter.ferreira@caixa.gov.br

Santa Catarina, Paraná, Amazonas, Roraima, Rio Grande do Norte, Paraíba e Pernambuco

Mario Erbolato Neto

(11) 3555.6424

mario.erbolato@caixa.gov.br

Espírito Santo e Rio de Janeiro

Sergio Bini

Gerente Nacional

(11) 3555-6440

sergio.bini@caixa.gov.br

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

Investidores Institucionais

(11) 3509-6639

institucionais@riobravo.com.br

Investidores Pessoa Física

(11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

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

Este material foi preparado exclusivamente como material de apoio à venda, relacionado à oferta pública com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, do CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, tendo como base as informações contidas no regulamento do fundo e demais informações coletadas junto à diferentes fontes públicas. O seu objetivo é apenas apresentar aos potenciais investidores as características do produto e do mercado onde ele irá atuar, não se configurando em recomendação do investimento, promessa ou garantia de rentabilidade. Potenciais investidores devem ler o regulamento e o prospecto (se houver), em especial as seções Fatores de Risco. O fundo não conta com a garantia de nenhum dos agentes envolvidos ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

A responsabilidade pela decisão de realizar o investimento é exclusivamente do potencial investidor.

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