

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

Fundo de Investimento Imobiliário RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (RPRI11)

No montante de, inicialmente,

R\$ 255.618.573,86

(duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil,
quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos)



Coordenador Líder



Coordenador
Contratado/Custodiante



Coordenador
Contratado/Escriturador



Itaú Corretora

Gestor



Administrador



DISCLAIMER

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e pela RBR Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor") ("Material Publicitário"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 2ª (segunda) emissão do RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Oferta", "Novas Cotas" e "Fundo", respectivamente) nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis, tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo, constantes do Regulamento (conforme abaixo definido) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta de Distribuição Pública de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), no regulamento do Fundo ("Regulamento") e/ou nos demais documentos da Oferta.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Novas Cotas descritos no presente material, os quais que devem ser considerados para os investimentos nas Novas Cotas.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

DISCLAIMER

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pelo Gestor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, e **(ii)** não faz nenhuma declaração, nem dá nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e/ou da B3 S A Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico financeira, bem como sobre as Novas Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A decisão de investimento em Novas Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

DISCLAIMER

O pedido de registro automático da Oferta foi realizado perante a CVM em 10 de novembro de outubro de 2023 e a Oferta foi registrada pela CVM em 10 de novembro de 2023 nos termos da seção II da Resolução CVM 160.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NÃO SUJEITO À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 26, VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160. NOS TERMOS DO ARTIGO 12 § 6 °, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160 ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

SUMÁRIO

- 1** VISÃO GERAL ▶
- 2** ANÁLISE DE MERCADO ▶
- 3** SOBRE A RBR ASSET MANAGEMENT ▶
- 4** CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR ▶
- 5** RPRI11 | FII RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ▶
- 6** ANEXOS ▶
- 7** TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ▶
- 8** FATORES DE RISCO ▶

2ª EMISSÃO DE COTAS | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

VISÃO GERAL

Fundo

RPRI11 – Premium Recebíveis Imobiliários

Gestor

RBR Gestão de Recursos Ltda.

Tipo de Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário

Ambiente de Negociação

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Administração

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Prazo

Duração do Fundo: Indeterminado

CONDIÇÕES DA OFERTA

Categoria da oferta

Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro automático

Valor da Nova Cota

R\$ 99,58

Volume Inicial da Oferta¹

R\$ 255.618.573,86

¹ O valor não considera eventual oferta do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária por Nova Cota

Aplicação Mínima Inicial

R\$ 995,80

PRINCIPAIS DATAS

Oferta Pública

Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série: 29/11/2023

Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série: 11/12/2023

Liquidação da 1ª Série: 14/12/2023

PIPELINE E DISTRIBUIÇÃO*

Pipeline indicativo:

78% em **IPCA+ 10,8%** a.a.

+ **22%** em **CDI+ 4,4%** a.a.

Projeção de dividendo mensal

R\$ 1,10/cota e

D.Y.¹ de 14,0% a.a. no 1º ano

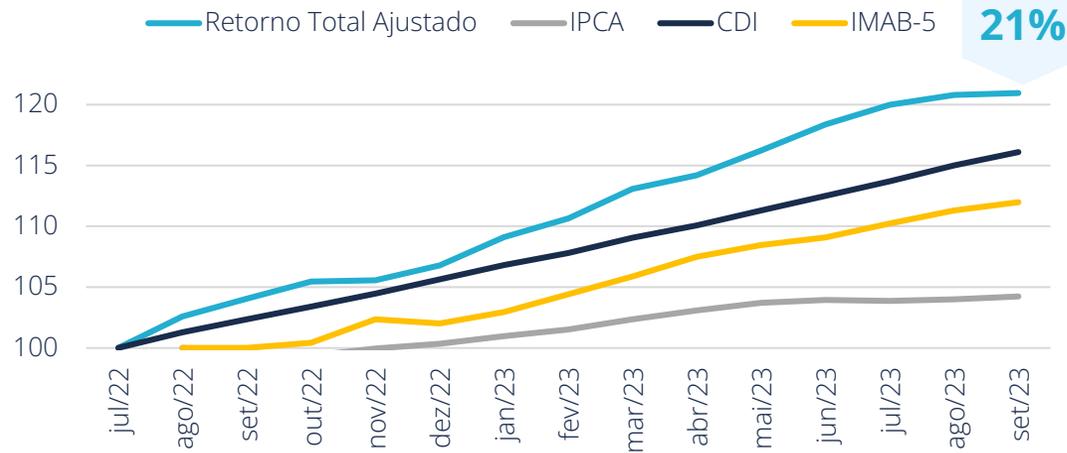


HISTÓRICO E FUTURO | RPRI11

set/23

Performance Histórica RPRI11

Dividendos + Variação do PL¹



21%

Características do Fundo | out/23

- Patrimônio Líquido R\$ 223 milhões
- Patrimônio Líquido por Cota R\$ 99,58
- Valor da cota a mercado R\$ 101,32
- **Número de Cotistas próximo a 2.800**

Performance Acum.

130% do CDI

IPCA+ 16%

IMAB-5+ 8%

Carteira Atual

Alocação
96% em IPCA+ 10,5% a.a.
4% em CDI+ 3,8% a.a.

Dividend Yield (12M)
14,02% a.a.

17 operações com
LTV de 66%

Pipeline

Indexação indicativa
78% em IPCA+ 10,8% a.a.
22% em CDI+ 4,4% a.a.

Volume indicativo de
R\$ 250MM e retorno
acima da carteira atual

9 operações com
LTV de 56%

Pós Oferta

86% em IPCA+ 10,7%² a.a.
14% em CDI+ 4,3%² a.a.

Maior spread da carteira

Dividend Yield projetado
14,0%³ a.a.
 ou **IPCA+ 9,4%³ a.a.**

Expectativa de maior rentabilidade

26 operações
LTV de 61%

Mais diversificação e diminuição da média do LTV

¹ Início da série de rentabilidade do RPRI11 em Jul/22. A rentabilidade ajustada se equipara com a tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%), de modo a tornar possível a comparação com o CDI na ótica do investidor

² Spread médio de aquisição

³ Dividend Yield projetado no estudo de viabilidade para o primeiro ano pós-oferta líquido de imposto de renda, com taxa expressa nominalmente e em IPCA+

* Dividend Yield projetado no estudo de viabilidade para o primeiro ano pós-oferta e a expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

** A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Fonte: RBR



CARTEIRA ATUAL | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

set/23

Principais Características do Portfólio

- Portfólio **diversificado**
- Garantias **líquidas** em localizações **estratégicas**
- Razão de garantia (LTV¹) **conservadora**
- Confortável** colchão de recebíveis

17

#Operações

R\$ 227
milhõesPatrimônio
Líquido3,5
anos

Duration Médio

IPCA+ 10,5%
CDI+ 3,8%Spread Aquis. Médio
por Indexador¹ (a.a.)96% IPCA
4% CDIIndexação
da carteiraLTV
66%Razão de
Garantia 1,5x

Localização das Garantias

Maior Concentração



Menor Concentração

82% das garantias localizadas
no estado de **São Paulo**.Dentre essas, **64%** estão
localizadas na **capital**.Mapa **interativo** de garantias
no relatório gerencial, pág. 2

Relatório Gerencial*

[Clique Aqui](#)Link de acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=537111&cvm=true>¹ Spreads médios calculados pela média ponderada das taxas de aquisição de cada CRI

Fonte: RBR, dados de setembro/23

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

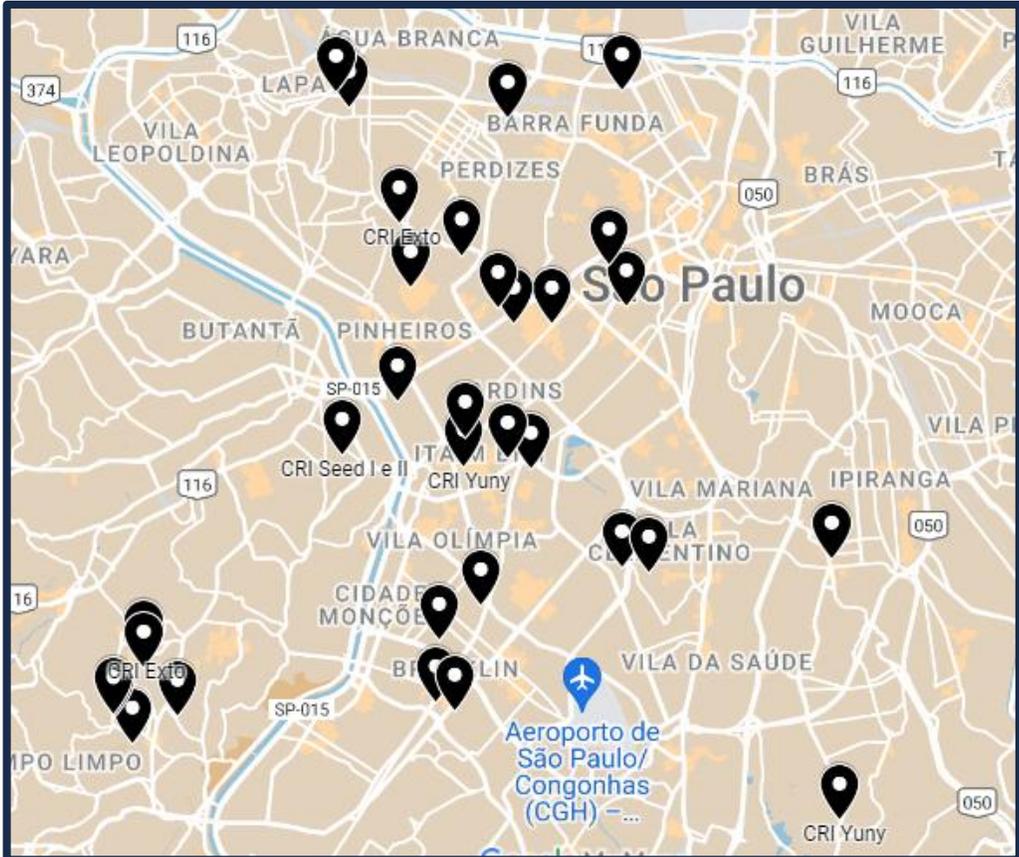
PORTFÓLIO E LOCALIZAÇÃO DAS GARANTIAS REAIS IMOBILIÁRIAS | PRI11

set/23

Portfólio de CRIs (set/23)

Ativo	Index	Taxa de Aquisição	% PL	Duration	Vcto.
CRI Landsol	IPCA+	9,50%	9,5%	4,4	ago-32
CRI MOS Jardins e Pinheiros	IPCA+	10,00%	9,5%	2,1	dez-25
CRI Seed	IPCA+	11,00%	9,4%	2,7	jun-26
CRI Carteira MRV IV (Serie III)	IPCA+	12,40%	9,4%	6,0	ago-35
CRI Lote 5	IPCA+	12,00%	8,3%	1,9	jun-27
CRI Yuny II IPCA	IPCA+	11,00%	7,8%	2,5	mai-27
CRI Yuca Augusta I	IPCA+	8,60%	7,6%	3,5	jun-27
CRI Paes & Gregori Itaim	IPCA+	9,80%	6,2%	2,5	jun-26
CRI Carteira MRV V (Serie II)	IPCA+	10,91%	5,1%	6,0	abr-35
CRI Órigo	IPCA+	10,50%	4,4%	5,0	ago-35
CRI Yuca Augusta II	IPCA+	9,00%	3,6%	3,5	jun-27
CRI Setin SP	CDI+	3,50%	2,0%	1,5	jan-25
CRI Mora	IPCA+	9,50%	1,8%	4,9	set-30
CRI Longitude	IPCA+	9,50%	1,6%	2,8	out-32
CRI Yuny	CDI+	4,30%	0,9%	1,0	dez-24
CRI C-Sul	IPCA+	9,46%	0,7%	2,0	jul-27
CRI Exto	CDI+	4,00%	0,5%	1,2	jan-26
Carteira de CRIs	CDI+	3,79%	88%	3,5	-
	IPCA+	10,48%			

Garantias Reais Imobiliárias



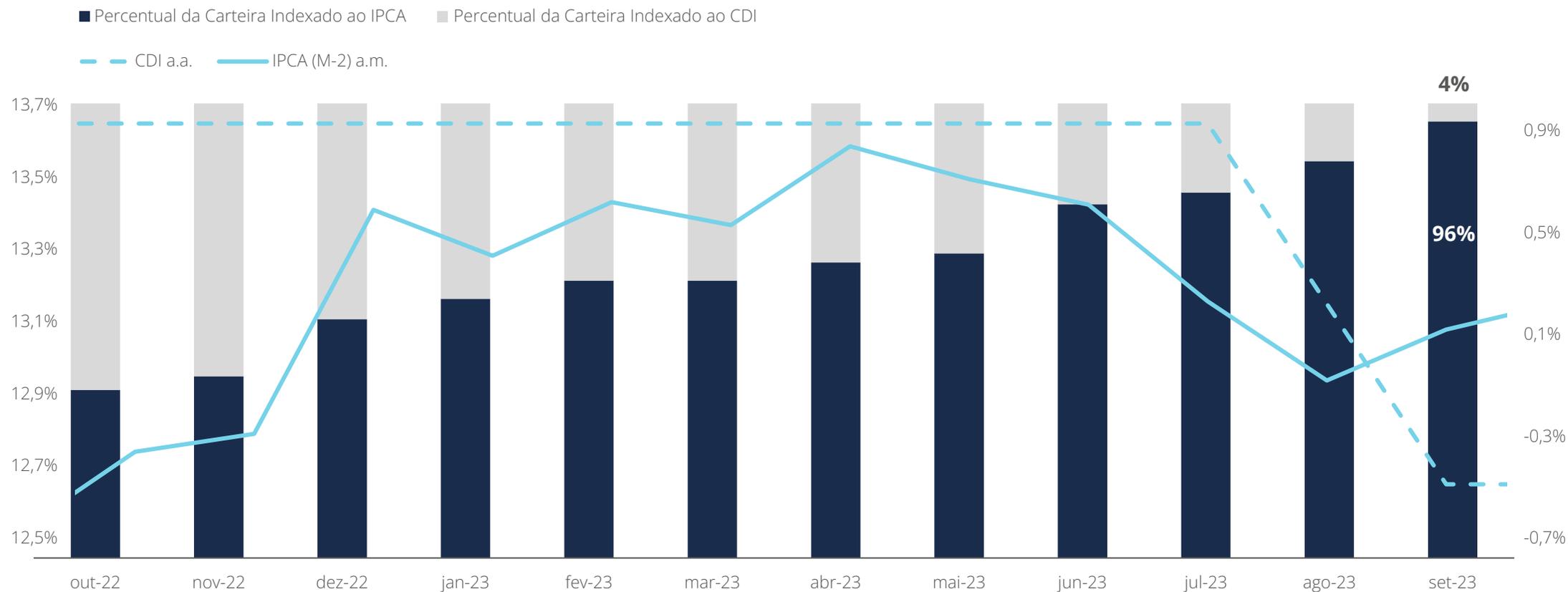
64% das garantias localizadas na cidade de São Paulo

Fonte: RBR, Relatório Mensal RPRI11 set/23



EVOLUÇÃO DA INDEXAÇÃO DA CARTEIRA | RPRI11

Gestão ativa do portfólio para aproveitar oportunidades de mercado e gerar valor ao cotista



Fonte: RBR
A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

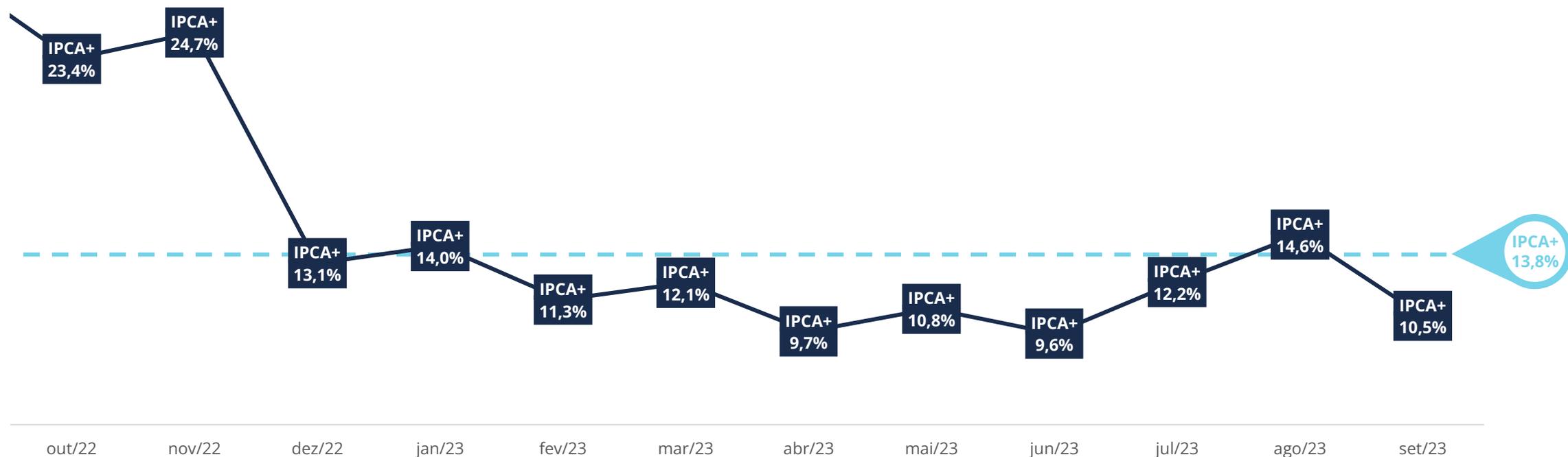


LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

RESULTADO HISTÓRICO DO FUNDO | RPRI11

■ Dividend Yield mensal sobre cota mercado a.a. (líquido de IR para pessoas físicas*) | spread sobre o IPCA (M-2)

— Média do spread sobre o IPCA dos últimos 12 meses

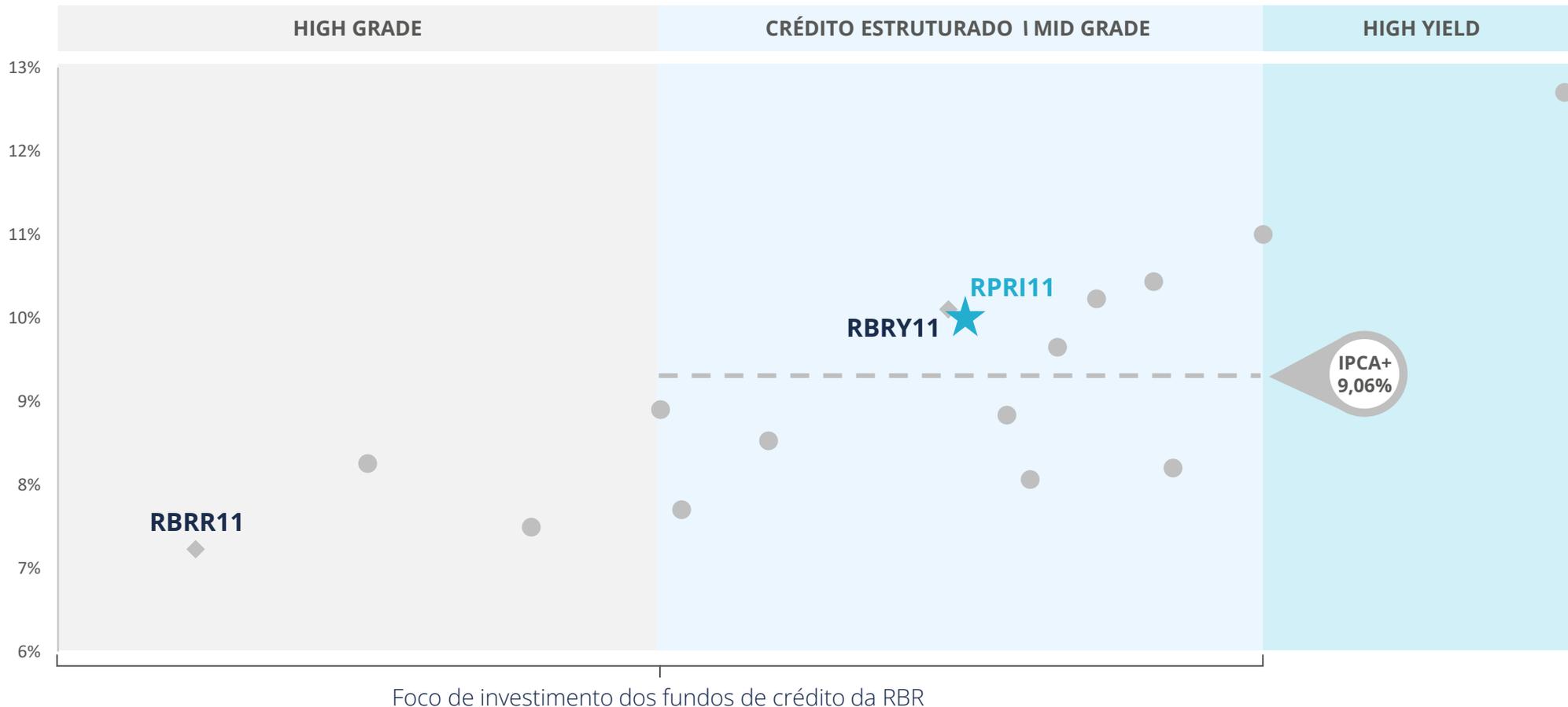


* De acordo com a Lei nº 9.779/99, as pessoas físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.
 Fonte: RBR
 A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



COMPARAÇÃO RISCO X RETORNO FIIS de CRI | RPRI11

Taxa Média a Mercado do Portfólio de Cada Fundo x Avaliação de Risco RBR



15 maiores fundos do IFIX CRI e RPRI11

RPRI11 é destaque com taxa média da carteira acima da média do seu grupo de risco

O RPRI11 atualmente **investe** em operações com risco **High Grade** ou **Crédito Estruturado**

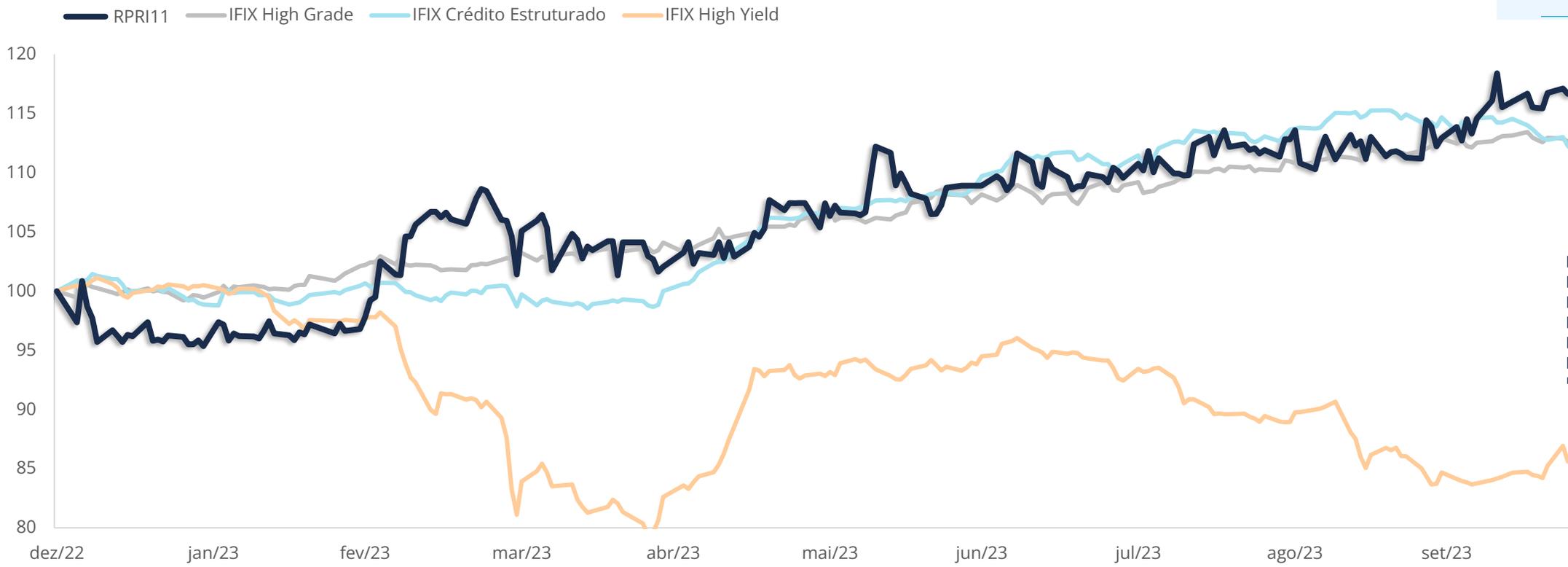
Modelo de avaliação RBR de FIIS de CRI que pondera parâmetros de risco das carteiras

Fonte: RBR;
 *Metodologia RBR de avaliação de risco de FIIS pondera diversos parâmetros da carteira de cada FIIS como devedores, garantia, segmento, localização dentre outros. A avaliação qualitativa e quantitativa desses parâmetros resulta em uma nota gerencial de risco.
 ** As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado crédito imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



COMPARATIVO DO DESEMPENHO HISTÓRICO | ANÁLISE DE MERCADO

RPRI11 destaque
de desempenho em 2023



Fundos High grade e Crédito estruturado performaram melhor que High Yield em 2023

Fonte: RBR;
As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado crédito imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



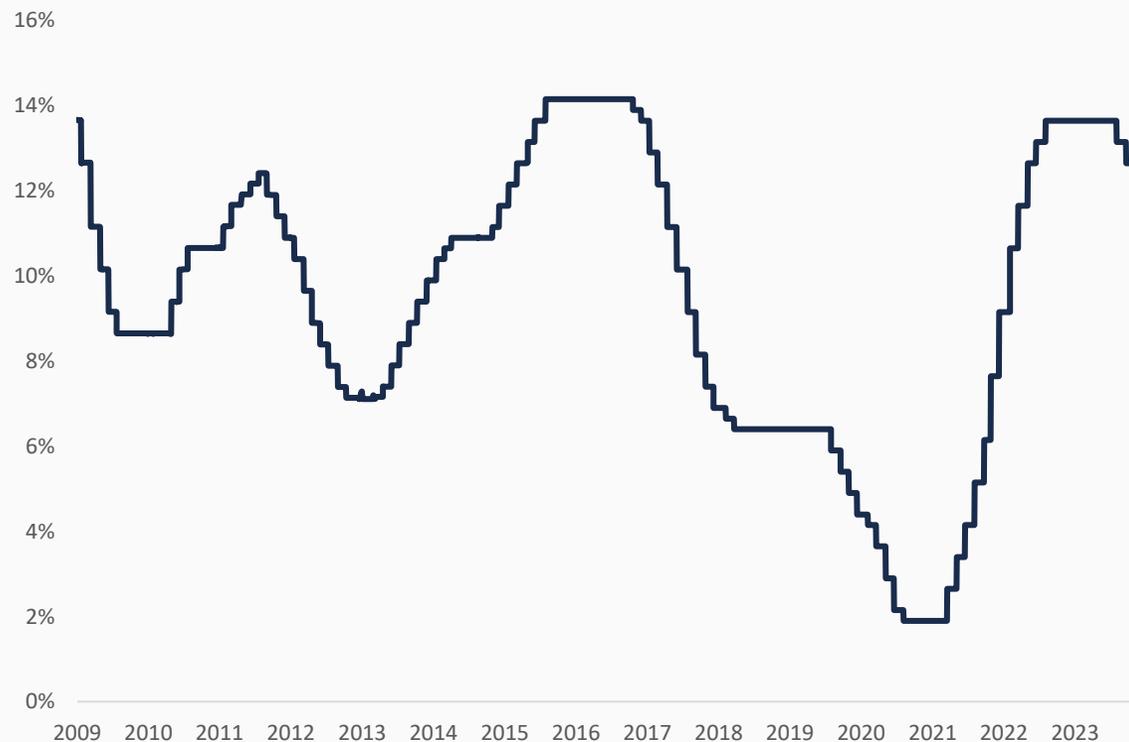
LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E A LÂMINA DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO



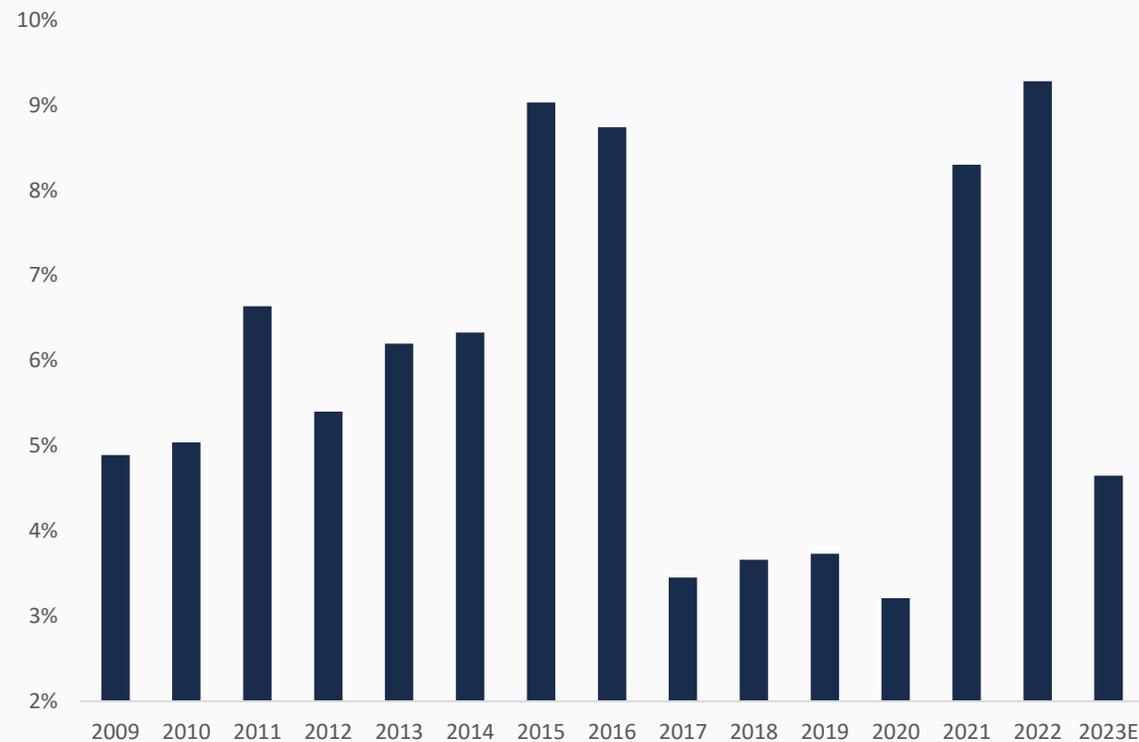
ANÁLISE DE MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO | ANÁLISE DE MERCADO

Evolução Taxa Selic | % a.a.



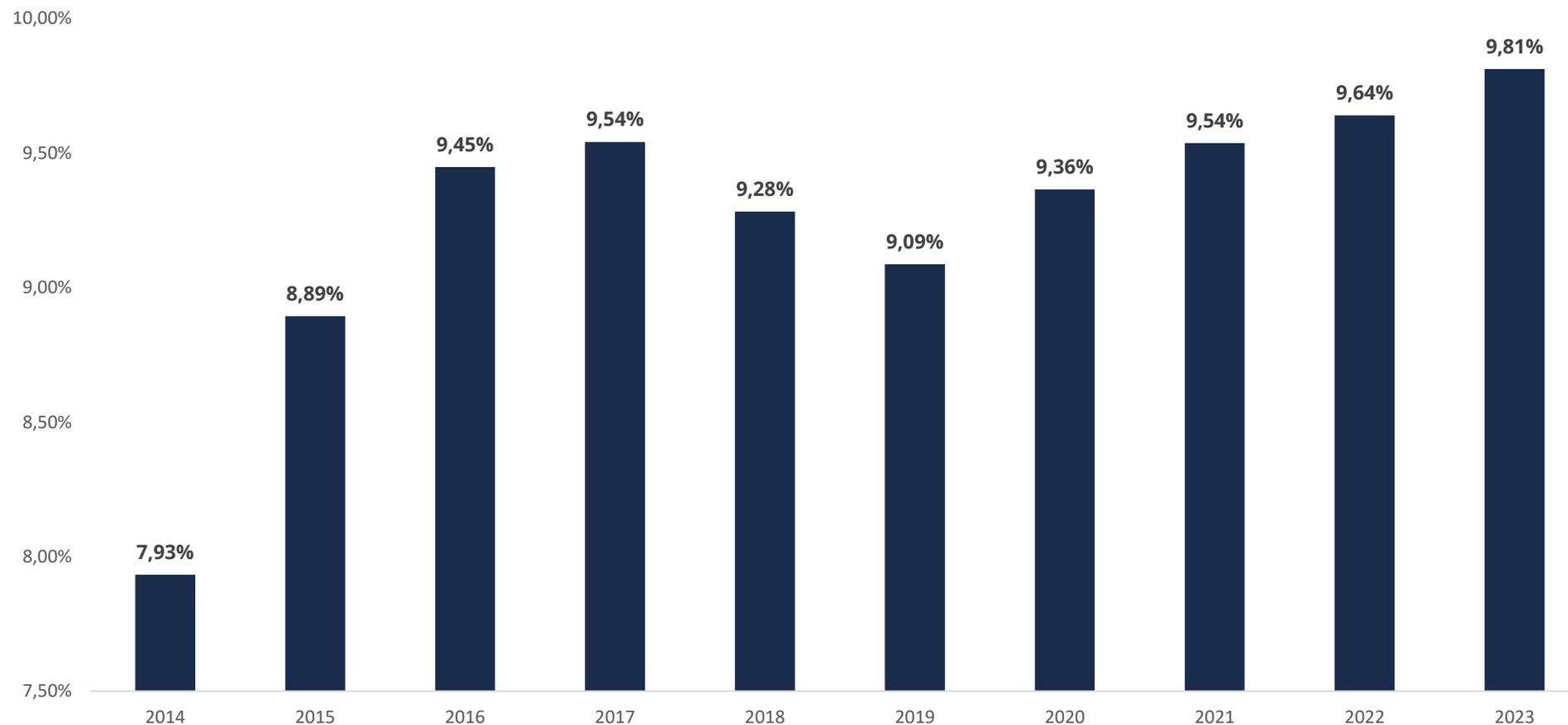
Evolução IPCA | % a.a.



Fonte: RBR, [Série Histórica do DI | B3 & https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf](https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf)
 Taxas de inflação no Brasil (dadosmundiais.com)



PENETRAÇÃO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO PIB | ANÁLISE DE MERCADO

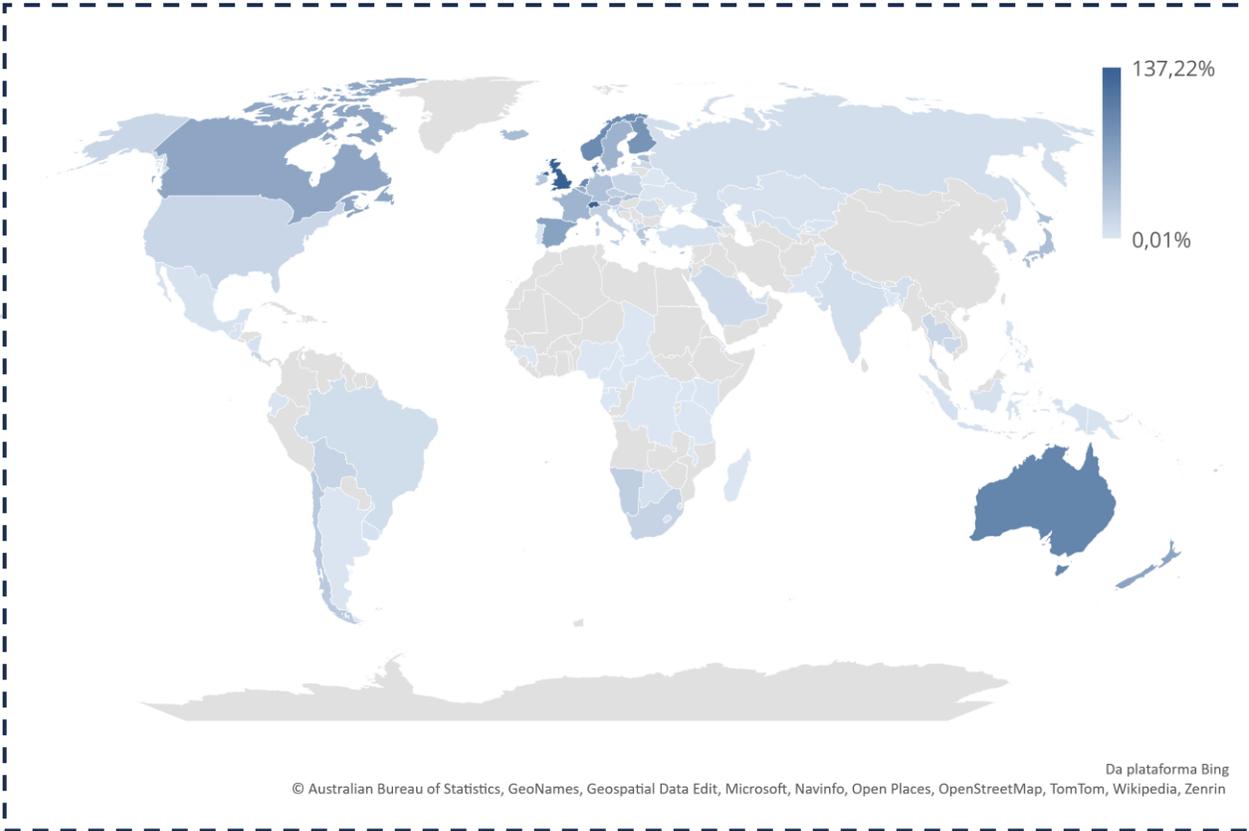


Participação crescente do crédito imobiliário na economia

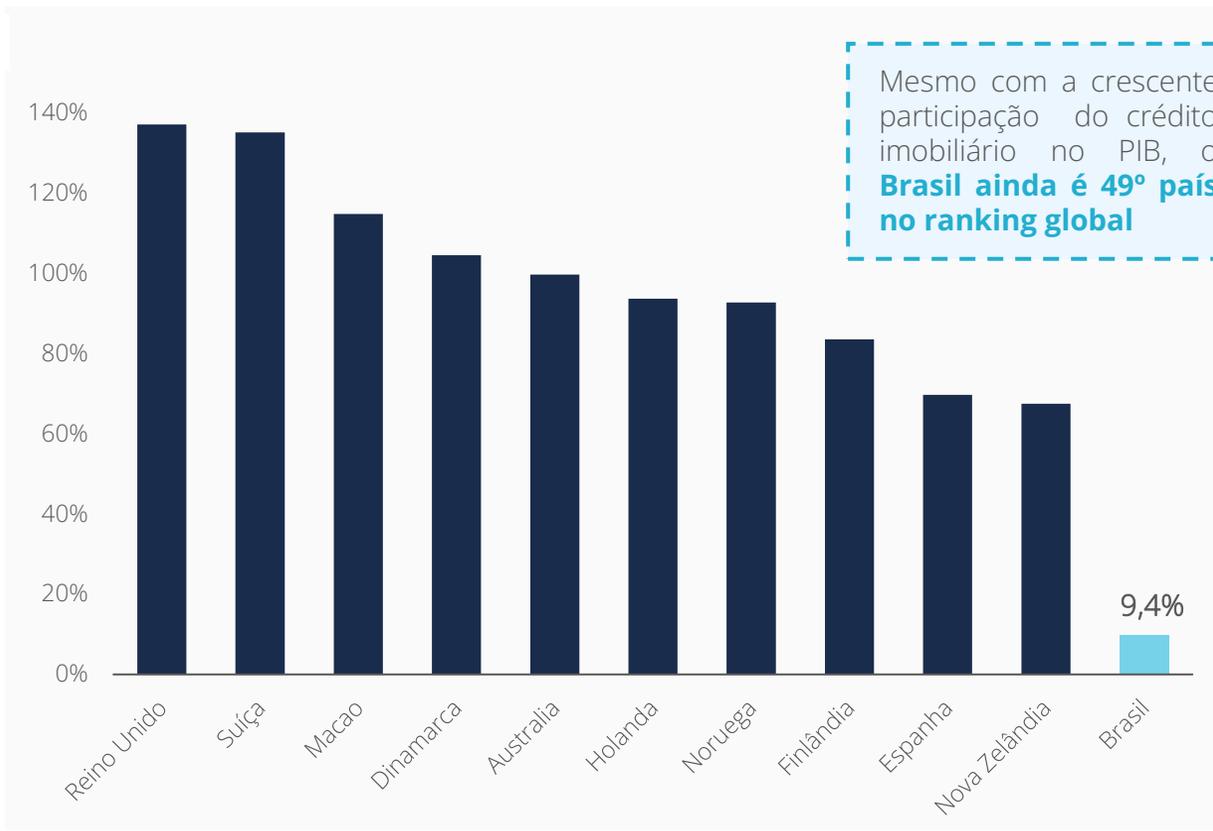
Fonte: Informações do Mercado Imobiliário (bcb.gov.br)



Distribuição global Crédito imobiliário/PIB



Ranking global Crédito imobiliário/PIB



Fonte: Helgi Library: 2020



CRÉDITO PRIVADO E FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL | ANÁLISE DE MERCADO

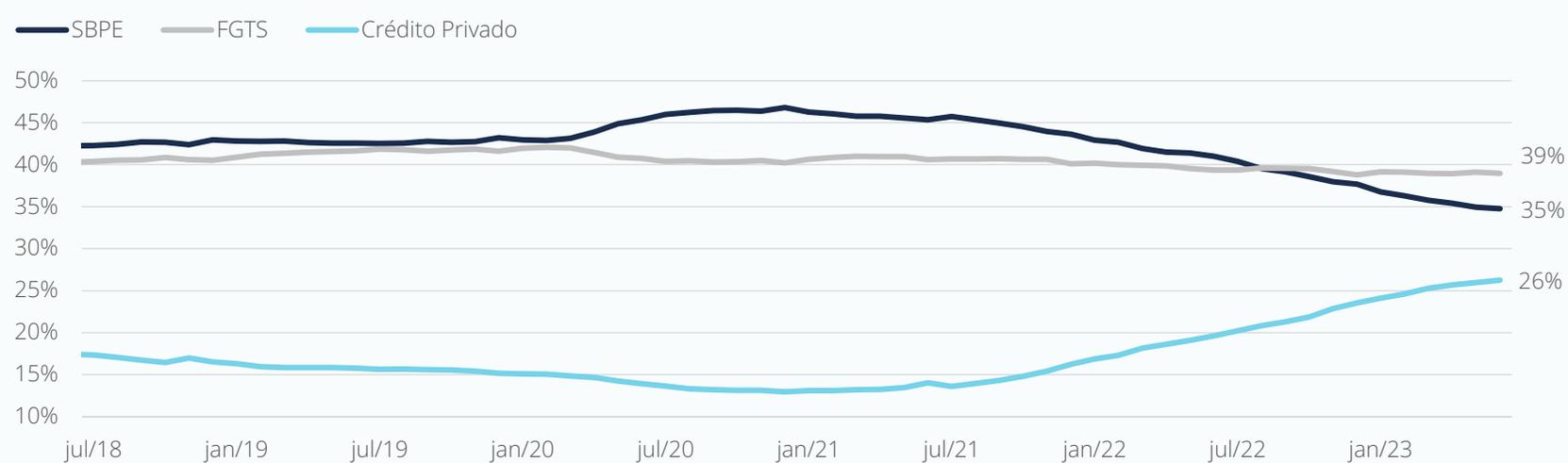
••••• Estoque de Financiamento Imobiliário (bilhões)



2,1 Trilhões

Volume de Crédito Privado cresceu de R\$ 221 Bi para R\$ 557 Bi em 33 meses

Participação de Fontes de Financiamento Imobiliário



A **participação do SBPE** era de 42% em jul/2018 *versus* 35% em jun/2023

O **Crédito Privado impulsionou o crescimento** do estoque do financiamento imobiliário nos últimos 3 anos

Fonte: [Informações do Mercado Imobiliário \(bcb.gov.br\)](https://www.bcb.gov.br/inf/mercado/mercado-imobiliario)

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

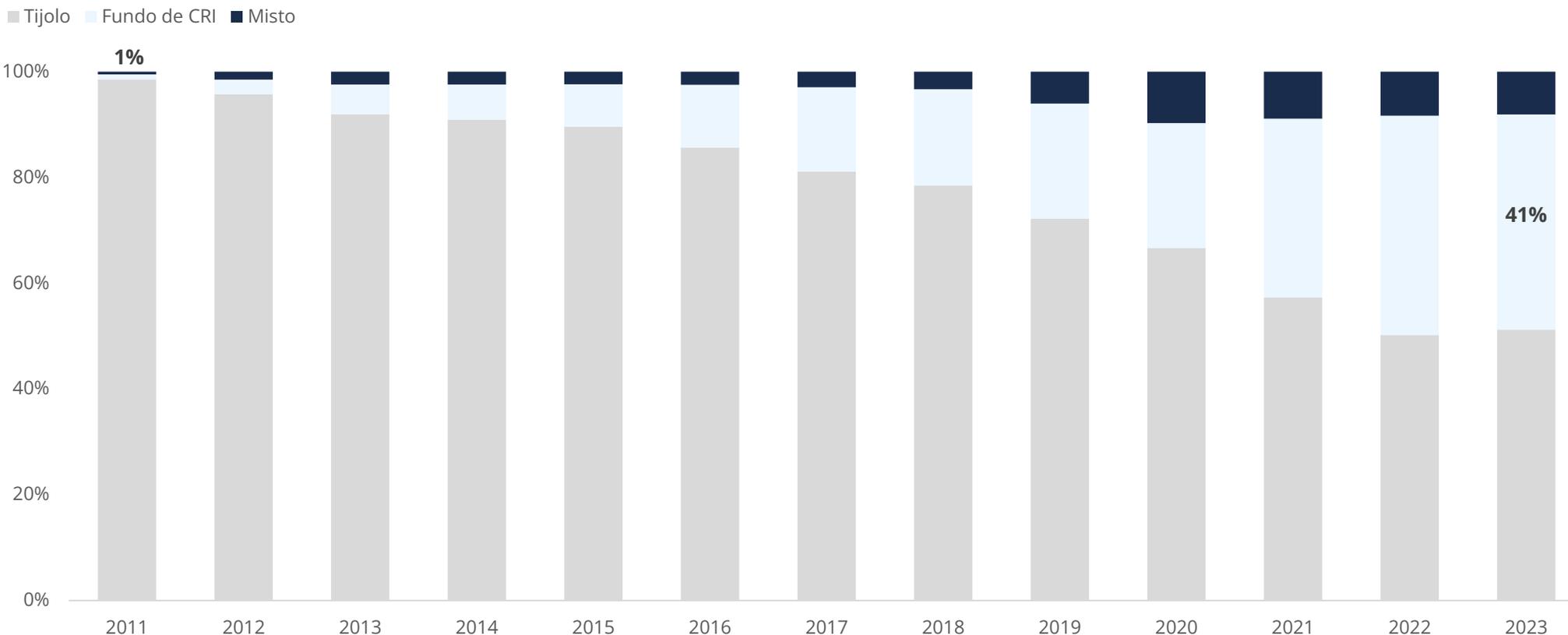


EVOLUÇÃO IFIX DE PAPEL | ANÁLISE DE MERCADO



Composição Histórica – IFIX

Fundos de CRI têm impulsionado o crescimento da participação do crédito privado no financiamento imobiliário brasileiro



Fonte: RBR

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro



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



SOBRE A RBR ASSET MANAGEMENT

VISÃO GERAL | RBR ASSET

R\$ 7,9 BILHÕES SOB GESTÃO EM ATIVOS REAIS GLOBAIS

Times e capacidades de gestão complementares no universo imobiliário e infraestrutura nos torna investidores melhores.



Processo de tomada de decisão

Fonte: RBR, informações referentes ao fechamento Jul/23

* Fundos listados de prazo indeterminado, parte representativa refere-se a um passivo indeterminado, com alta previsibilidade de receita e traz um alinhamento ainda superior na gestão de longo prazo e perenidade dos mandatos.

VISÃO GERAL | RBR ASSET

EXPERIÊNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO (INCORPORAÇÃO)

Desde sua fundação, a RBR realiza, em sociedade com incorporadores locais, incorporação de ativos residenciais e corporativos em São Paulo

Desenvolvimento
R\$ 1,8 bi

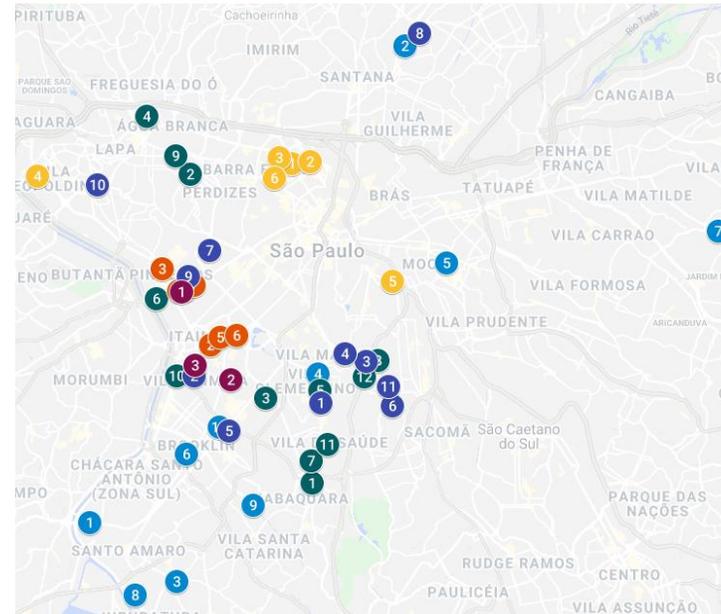
Residencial e Corporativo
em São Paulo

47 projetos
5 veículos e 2 club deals



15 Sócios Incorporadores em projetos localizados
exclusivamente na cidade de São Paulo

Acesso exclusivo às operações imobiliárias, olhar crítico e proprietário
em precificação dos ativos visando mitigação de riscos



9 Projetos Corporativos

38 Projetos Residenciais

R\$ 6,2 bi VGV

12 mil unidades
residenciais

Fonte: RBR, informações referentes ao fechamento jul/23

COMITÊ DE INVESTIMENTOS | RBR ASSET

Sócio responsável por Crédito, conta com mais de 10 anos de experiência em Crédito Imobiliário tendo atuado pela Brookfield Brasil Real Estate Fund, XP Investimentos, Fisher Investimentos Formado em Economia pelo IBMEC, Rio de Janeiro;

Sócio da RBR formado em Economia pela PUC-SP. Antes de ingressar na RBR, foi Senior Analyst da área de crédito do Santander, responsável pela análise e aprovações de financiamentos estruturados e operações do Corporate Banking.



Ricardo Almendra, Sócio fundador e CEO.

Foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), atualmente preside o conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



Guilherme Bueno Netto, Sócio fundador e membro do Comitê.

É o sócio responsável por todas as atividades de Financiamento à Obra. Foi Diretor da Benx Incorporadora e foi responsável por mais de 40 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$5 bi a valor de mercado. Acumula passagens pela GP Investimentos e Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto, formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



Caio Castro, Sócio e membro do Comitê

Foi sócio fundador da JPP Capital De 2009 a 2012 foi CFO da Cury Construtora De 2007 a 2009 foi gerente de negócios da Gafisa S/A, sendo que trabalha no mercado imobiliário desde 1998. Caio Castro é formado em Economia pela Universidade Mackenzie com MBA em Finanças pelo Insper (Ibmec).

Equipe de Gestão | Crédito



- **Guilherme Antunes**, Sócio e PM de crédito +2,5 bi em crédito estruturado sob gestão e
- **Guilherme Manuppella**, Sócio da RBR


Alexandre K.


Felipe N.


Leticia M.


Thomaz P.


Leonardo G.



Comitê de originação formado por 3 sócios



CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

VISÃO GERAL | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

set/23

R\$ 2,7 bi

Investidos em
Crédito Imobiliário

+180 mil

Investidores

100

Operações
em carteira

60

Devedores

87% do PL investido com ancoragem RBR: operações originadas, estruturadas e/ou investidas majoritariamente de forma exclusiva pelos veículos da RBR.

RBRR11

Início:
mai/18

RBRY11

Início:
mai/18

RPRI11

Início:
fev/22

ROPP11

Início:
Jun/23

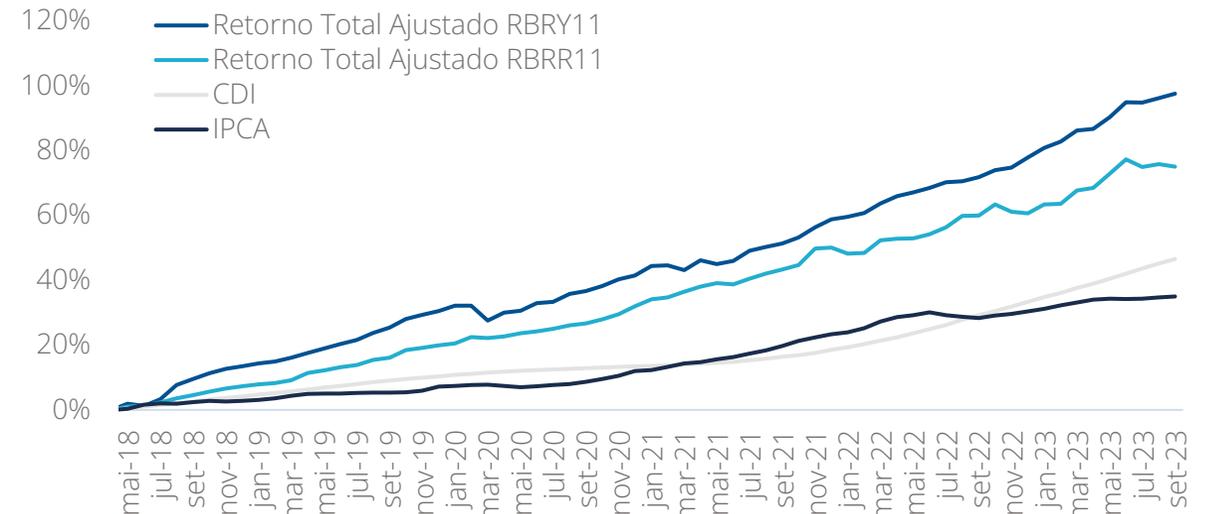
* Início da série de rentabilidade do RBRY11 e RBRR11 em Abril/18

Fonte: RBR

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Performance Histórica: Fundos de Crédito RBR

Dividendos + Variação do PL*



	PL em milhões	2023	12m	24m	Início
RBRY11	R\$ 542,96	11,1%	15,0%	30,5%	97,6%
RBRR11	R\$ 1.255,18	9,0%	9,4%	22,1%	75,1%
RPRI11	R\$ 226,86	13,2%	16,2%	-	-
CDI		9,9%	13,4%	26,0%	46,6%
IMA-B 5		8,9%	11,6%	22,0%	61,5%
IFIX		12,3%	7,6%	18,5%	37,7%
IPCA		3,5%	5,2%	12,7%	35,0%

FIIs RBR QUE INVESTEM EM CRI | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

set/23



Informação	FIIs de CRI			Hedge Fund	Multiestratégia	
	RPRI11	RBRR11	RBRY11	RBRX11	RBRF11	
Patrimônio Líquido	R\$ 227MM	R\$ 1,26B	R\$ 542MM	R\$ 179MM	R\$ 1,20B	
Exposição a CRI e Tijolo	100% CRI	100% CRI	100% CRI	64% CRI 22% Tijolo	12% CRI 72% Tijolo	
Alocação em Crédito High Grade (HG) e Estruturado (CE)	13% HG 87% CE	93% HG 7% CE	23% HG 77% CE	25% HG 75% CE	67% HG 33% CE	
Indexação	96% Inflação 4% CDI	84% Inflação 16% CDI	52% Inflação 48% CDI	73% CDI 27% Inflação	29% CDI 71% Inflação	
Taxa Média de Aquisição	CDI+ 3,8% a.a. IPCA+ 10,5% a.a.	CDI+ 2,6% a.a. IPCA+ 6,8% a.a.	CDI+ 4,1% a.a. IPCA+ 9,3% a.a.	CDI+ 3,7% a.a. IPCA+ 11,0% a.a.	CDI+ 3,0% a.a. IPCA+ 5,4% a.a.	
Prazo Médio	3,5 anos	3,7 anos	2,6 anos	2,7 anos	3,3 anos	
Resultado	<i>Dividend Yield</i> 12M (Cota Mercado)	14,0% a.a.	10,13% a.a.	14,0% a.a.	14,4% a.a.	9,2% a.a.

A carteira de CRIs é apenas parte da estratégia de investimentos do RBRX11 e RBRF11



Carteira de CRI

Resultado

Fonte: RBR e relatórios mensais de cada fundo, set/23
A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura
Classificação de risco da carteira baseada em premissas e análise do Gestor



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

NOSSOS PILARES | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

Investimentos em crédito imobiliário com estruturação própria

Pilares RBR para Crédito

- Crédito Imobiliário é diferente de Crédito Corporativo;
- Foco no fundamento imobiliário e na estrutura de garantia das operações;
- Total transparência com nossos investidores;
- Nunca fazemos crédito utilizando como contraparte outros veículos geridos pela RBR;
- 100% de quaisquer *fees* gerados nas operações são convertidos para o fundo investidor;
- Foco em operações originadas e estruturadas pelo time da RBR; e
- Equipe dedicada ao monitoramento da operação após o investimento, com avaliação contínua de risco.

Fonte: RBR

PROCESSO DE INVESTIMENTO | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

Estratégia

Semestralmente, é reavaliada toda a estratégia de investimento dos fundos em busca de definir **prioridades, objetivos e limites**.

Originação

Acessamos diferentes canais de originação. % relevante das operações são **originadas diretamente com os devedores/empreendedores**.

*100% de quaisquer fees gerados são convertidos para o fundo investidor.

Análise e Investimento

Rating proprietário de análise e precificação. As operações são submetidas ao Comitê de Investimentos e precisam ser aprovadas por unanimidade.

Estruturação

Equipe própria de estruturação composta por analistas de investimentos, time jurídico e de monitoramento com o intuito de **garantir que todas as condições** das operações estejam devidamente formalizadas e a diligencia nos devedores e nas garantias estejam de acordo com as exigências.

Liquidação

Antes da liquidação são checadas se as **Condições Precedentes foram cumpridas** e é preparado o modelo de monitoramento que será utilizado no decorrer da operação.

Monitoramento

Acompanhamento periódico de todas as operações da carteira. Consolidação de bases de dados, produção de relatórios de monitoramento mensal e relatórios de risco semestralmente divulgado para o mercado.

Secundário

Identificação de **oportunidades de ganho de capital** e possíveis movimentos de recalibragem da carteira.

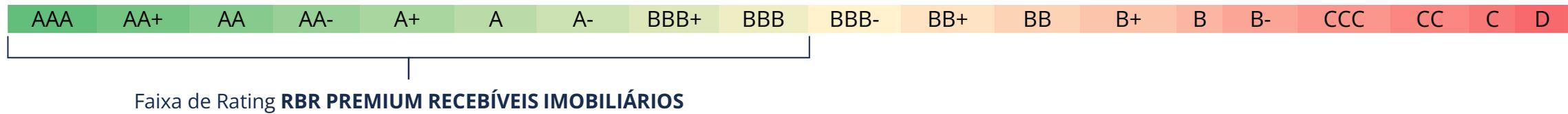
Fonte RBR:

As informações contidas neste slide tratam-se de opiniões da RBR embasadas em suas políticas internas. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da RBR

RATING | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR



O produto final são notas, seguindo um escala que varia de AAA até D



Fonte: RBR



RELAÇÃO COM INVESTIDORES | CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA RBR

Foco em manter transparência e proximidade com nossos investidores.

- Time dedicado de relacionamento com os mais de 200 mil cotistas individuais e institucionais
- Relatórios mensais de performance e mercado
- Relatórios semestrais de **monitoramento de risco** dos ativos do portfólio
- Planilha de Fundamentos
- Webcasts trimestrais
- Sites dedicados

The image displays three screenshots of RBR's investor communication materials:

- Top Right:** A monthly report for RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11, dated July 2023. It features a 'Principais Características do Portfólio' section with key metrics: 33 Operat es, R\$ 548 milhões em Investimentos, 2.4 Anos de Vida Média, CDI+4.3% (CDB), CDI+3.7% (CDB), IPCA+8.2% (CDB), 52% CDI, 48% Inf., and 59% em Operat es de Reserva. It also includes a 'Resultado' table and a map of the 'Localiza o das Garantias'.
- Bottom Right:** A risk monitoring report for RBR Crédito Imobiliário Estruturado | RBR11, dated July 2023. It details the 'Carreira pulverizada MRV' and 'CRI Sela Perdas' with specific metrics and descriptions of the underlying assets and risks.
- Bottom Left:** A screenshot of the RBR High Grade website, showing the 'Gestão ativa em Crédito Imobiliário com s lidas garantias e recebíveis imobiliários' and a 'Relatórios' button. The site also displays financial data: RBR11 R\$ 97,05 -0,31%, IBOV 104.723,00 -1,6%, and Dividendo de R\$ 0,50/cota em Novembro.

Fonte: RBR



RPRI11
RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS



POR QUE INVESTIR NO FUNDO? | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Momento de mercado

Cenário de **alta procura** e **baixa oferta** de financiamento

Contexto exige **atenção redobrada** e **monitoramento intenso**. Por outro lado, surgem maiores

» oportunidades

para alocação em operações com remuneração relevante e garantias reais

Alocação oportunística

Pipeline indicativo com risco x retorno **equilibrado**

Pipeline Indicativo

- ▶ Alocação
 - **78% IPCA+**
 - **22% CDI+**
- ▶ Taxa média
 - **IPCA+ 10,8%*** a.a.
 - **CDI+ 4,4%*** a.a.
- ▶ **75%** das garantias localizadas no estado de São Paulo

Gestão experiente

+10 anos de experiência e **+2,7 bi** investidos atualmente em Crédito Imobiliário

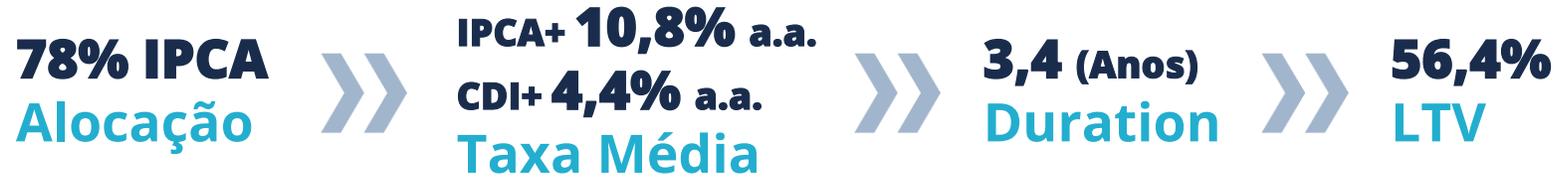
- ▶ Acesso às **operações exclusivas**: originadas, estruturadas e investidas **100% pela RBR**
- ▶ Histórico de carteira de crédito **resiliente**
- ▶ **Gestão com experiência** no mercado imobiliário e infraestrutura

*OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES
**A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

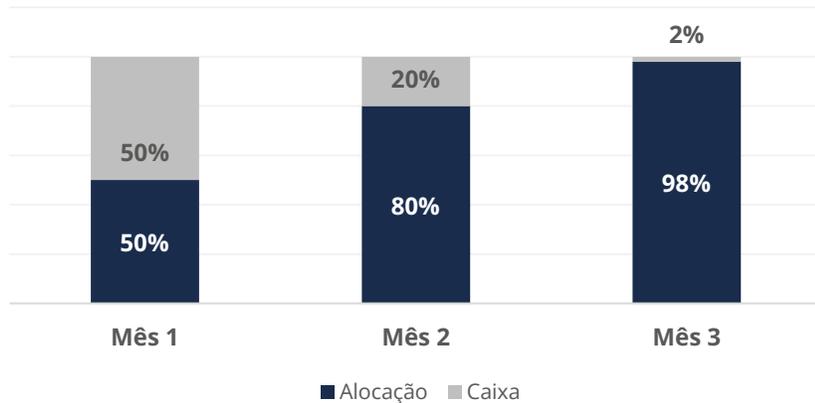
***Os pontos indicados no quadro "Momento de mercado" refletem a opinião da gestora sobre o momento de mercado atual.
Fonte: RBR, Boletim Focus, Anbima, B3 (31/07/2023) e Relatório de Economia Bancária (REB)



PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS



Velocidade de Alocação



Estratégia de investimento em crédito imobiliário com proteção através de garantias imobiliárias e baixa correlação com outras classes de ativos como fundos multimercado e ações.

FUNDO RPRI11
Fundo da estratégia de crédito estruturado com foco em juro real

Localização das Garantias



Fonte: RBR

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura" e "O pipeline de alocação é meramente indicativo



PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Ativo	Montante (R\$ 000)	Indexador	Remuneração	Duration (anos)	Vencimento	LTV	Localização	Tipo de Risco
1	45.000	IPCA	11,00%	2,8	2027	55%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
2	40.000	IPCA	9,95%	3,0	2027	65%	São Paulo, SP	Estoque
3	30.000	IPCA	10,50%	5,5	2029	60%	Misto	Carteira Pulverizada
4	30.000	IPCA	12,00%	5,5	2030	55%	Misto	Carteira Pulverizada
5	30.000	CDI	4,30%	1,8	2026	55%	Campinas, SP	Financiamento à Obra
6	25.000	IPCA	11,50%	4,0	2028	60%	Misto	Carteira Pulverizada
7	25.000	CDI	4,50%	2,1	2025	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
8	15.000	IPCA	10,00%	2,1	2025	45%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
9	10.000	IPCA	9,80%	2,5	2026	50%	São Paulo, SP	Financiamento à Obra
TOTAL	250.000.000			3,4		56%		

Fonte: RBR

Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICA	CARTEIRA ATUAL (set/23)		PIPELINE		CARTEIRA FINAL	
QUANTIDADE CRIS	17		9		26	Maior diversificação e diminuição da média do LTV
LOAN-TO-VALUE (LTV)	66%		56%		60%	
% DAS GARANTIAS NO ESTADO DE SP	82%		80%		80%	
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	R\$ 227 MM	+	R\$ 250 MM	=	R\$ 477 MM	
% ALOCADO EM INFLAÇÃO	96%		78%		86%	
% ALOCADO EM CDI	4%		22%		14%	
TAXA MÉDIA ¹ CRIS IPCA+	10,5%		10,8%		10,6%	Expectativa de maior rentabilidade
TAXA MÉDIA ¹ CRIS CDI+	3,8%		4,4%		4,3%	
SPREAD MÉDIO DA CARTEIRA (vs IPCA) ²	10,3%		10,6%		10,5%	

¹ Taxa média de aquisição dos CRIs

² Spread médio combinado da Carteira completa versus IPCA

*Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

**A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

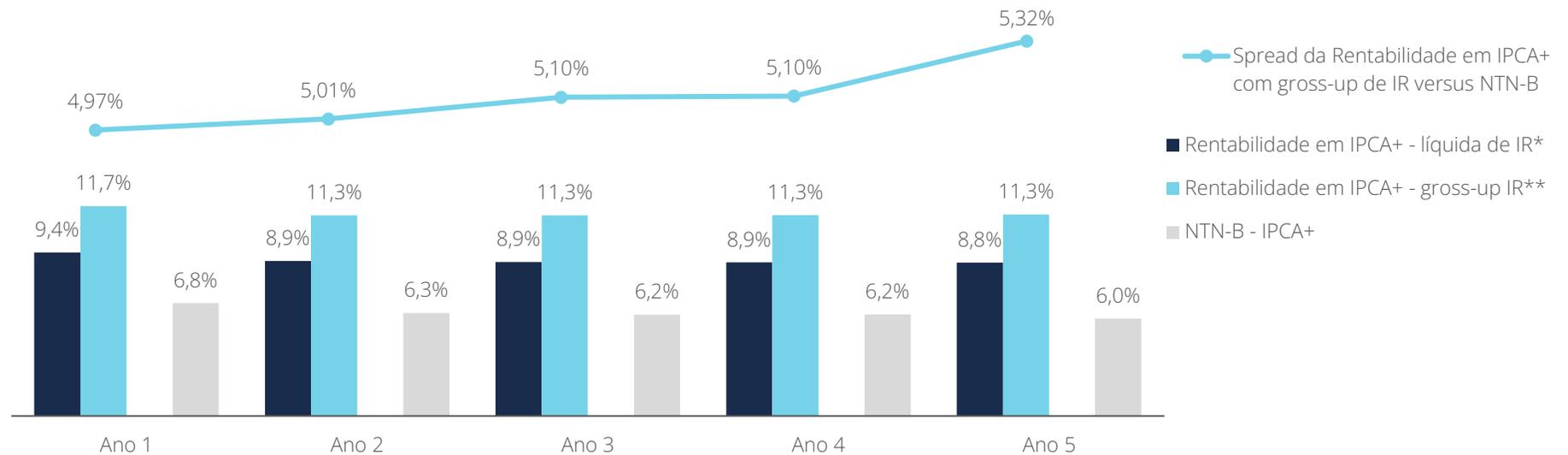
Fonte: RBR, Relatório Gerencial jul/23

Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Rentabilidade do fundo em IPCA+ e rentabilidade da NTN-B - Cota na emissão (% ao ano)



IPCA+ 9,4%
Rentabilidade líquida
 projetada para o cotista
 no primeiro ano.

*Taxas indicativas de NTN-B nos vencimentos: 15/08/2024, 15/05/2025, 15/08/2026, 15/05/2027, 15/08/2028 Fonte: RBR, Anbima e B3 (31/10/2023);

Fonte: RBR

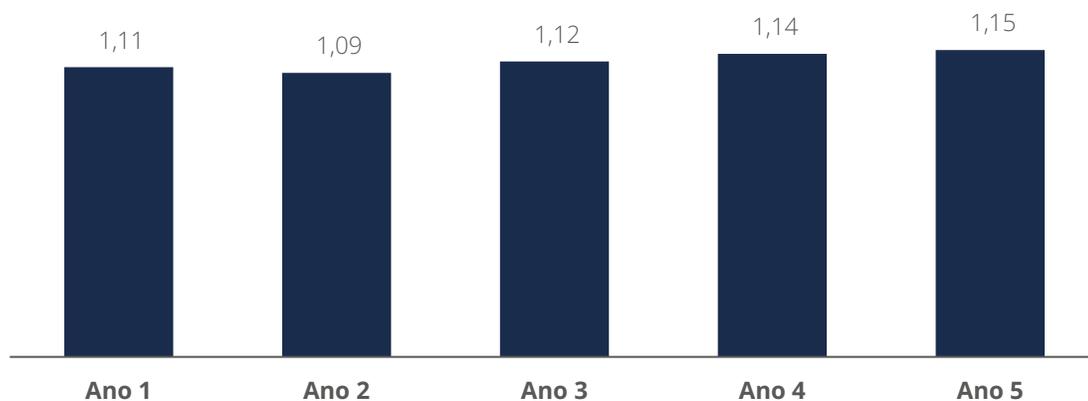
De acordo com a Lei nº 9.779/99, as pessoas físicas que detêm participação inferior a 10% do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos, e tributados em 20% de Imposto de Renda sobre o Ganho de Capital na venda da cota.

A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

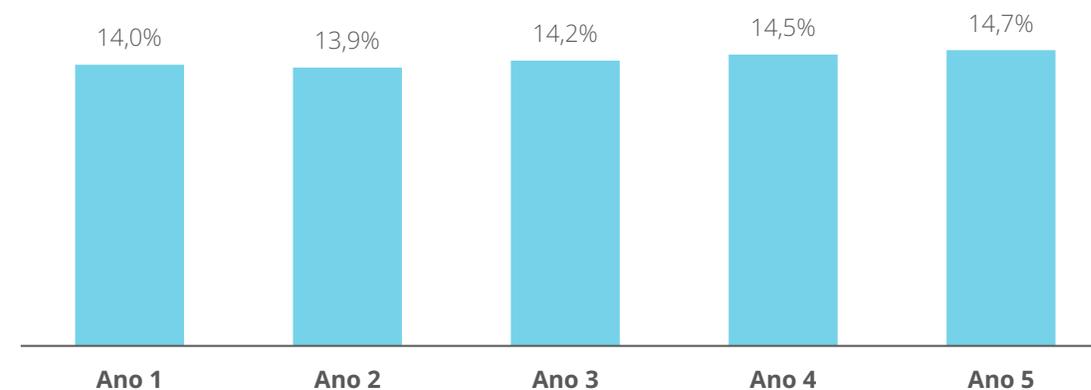


PIPELINE DE ALOCAÇÃO | RPRI11 - RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Expectativa de distribuição mensal - R\$/cota



Expectativa de distribuição mensal (base cota na emissão)



Fonte: RBR

A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor

EXEMPLOS DE OPERAÇÕES DE CRÉDITO DA CARTEIRA ATUAL | RPRI11

Atualmente, possuímos 17 operações em carteira e 9 no pipeline indicativo

Exemplo CRI 1

Ancoragem	RBR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA+ 9,80%
Vencimento	jun/26

Operação de desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no Itaim, bairro nobre de São Paulo - SP. O empreendimento será desenvolvido pela Incorporadora Paes & Gregori, com perfil de produto alto padrão. Conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva, de liquidez e despesas.

Exemplo CRI 2

Ancoragem	RBR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 12,40%
Vencimento	Ago-35

Operação de cessão de fluxo de recebíveis de carteira da MRV, são créditos pulverizados em diversas regiões do Brasil. O CRI conta com robusta estrutura de garantias, incluindo os imóveis, fundo de reserva e cobertura adicional de saldo.

Exemplo CRI 3

Ancoragem	RBR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	IPCA + 11,00%
Vencimento	mai-27

Operação de crédito para antecipação de resultados de 3 empreendimentos da Yuny, todos em desenvolvimento e localizados em São Paulo. A empresa tem sólida experiência no mercado residencial há 25 anos e tem mais de 84 empreendimentos já entregues. A operação conta com alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos dos projetos, além de fiança da empresa e dos sócios.

Exemplo CRI 2

Ancoragem	RBR
Setor Imobiliário	Residencial
Taxa	CDI+ 4,00%
Vencimento	jan-26

A operação conta com garantia de unidades residenciais prontas de diferentes empreendimentos em regiões estratégicas da cidade de São Paulo como Vila Madalena, Perdizes e outros. As garantias foram formalizadas com a alienação fiduciária das matrículas das unidades.

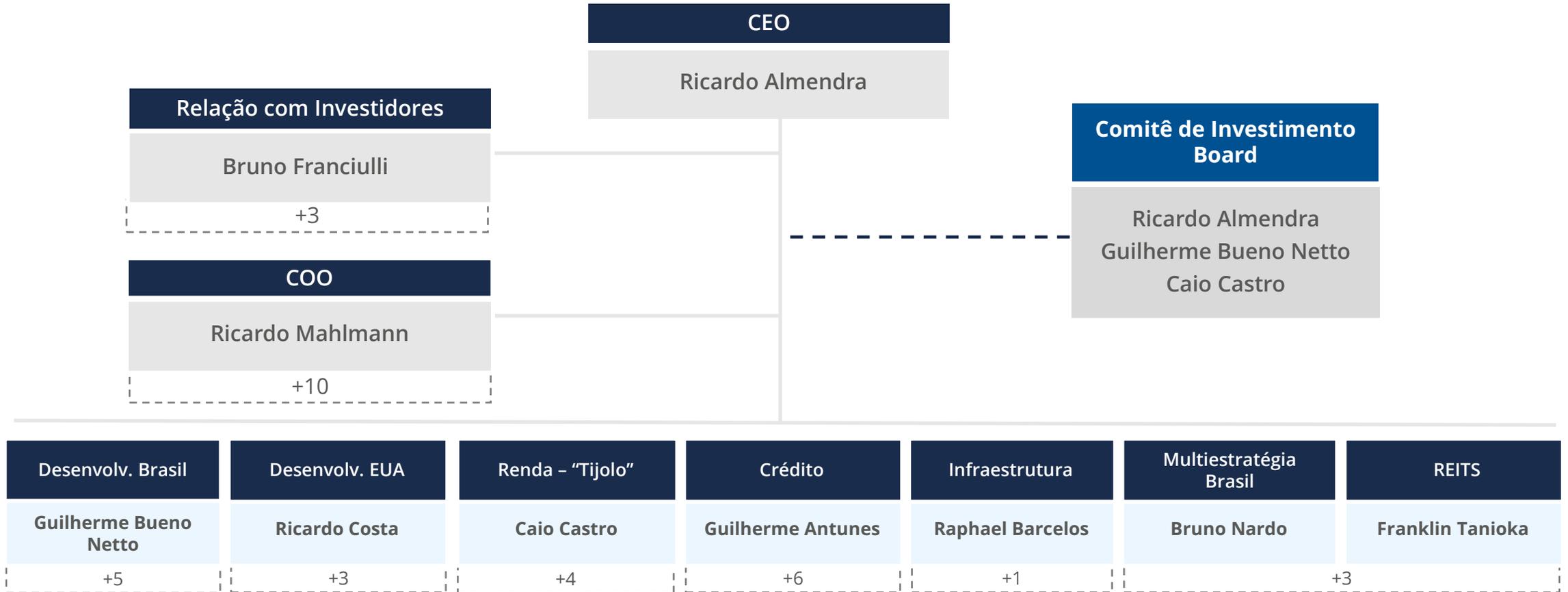


Fonte: RBR



ANEXOS

ORGANOGRAMA E TOMADA DE DECISÃO | RBR ASSET



45 pessoas (14 sócios) 100% focados na gestão de investimentos em ativos imobiliários e de infraestrutura

Fonte: RBR, Jul/23



TIPOS DE RISCO | ESTOQUE PERFORMADO

Overview explicativo dessa categoria de operação

Nesses CRIs, a incorporadora, na qualidade de devedora, adiciona unidades residenciais prontas (performadas) como garantia e amortiza a operação conforme a venda dessas unidades, não dependendo do balanço da empresa, uma vez que o recebível para pagamento da dívida é proveniente, principalmente, da venda das unidades. Nessas operações é comum ter uma regra de “cash-sweep”, ou seja, conforme a incorporadora vende as unidades ela utiliza parte desse recebível para amortizar a operação, diminuindo seu risco.

Exemplos de características frequentemente encontradas nessa categoria de operação**Garantias**

- ▶ Alienação Fiduciária das Unidades;
- ▶ Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades Vendidas;
- ▶ Fundo de Reserva;
- ▶ Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- ▶ Monitoramento mensal das vendas (quantidade, preço, velocidade, etc);
- ▶ Controle do cash-sweep;
- ▶ Covenant¹ de LTV² máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- ▶ Em alguns casos temos agente de monitoramento para visitar as unidades;
- ▶ Análise periódica dos Demonstrativos Financeiros da devedora.

Investment Case | Exemplo**CRI Setin Perdizes**

Operação de crédito com a incorporadora Setin, que tem como lastro unidades residenciais prontas para renda de médio-alto padrão localizadas no bairro de Perdizes. A operação conta com garantia corporativa, fundo de reserva e alienação fiduciária das matrículas das unidades, com LTV máximo de 70%.



Fonte: RBR,

¹ Covenant: cláusulas restritivas presentes em contratos de dívida

² LTV: (Saldo devedor da dívida/ Valor de avaliação dos imóveis alvo em garantia)

* o processo de gestão previsto acima reflete a estratégia de investimento que o gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de política

TIPOS DE RISCO | FINANCIAMENTO À OBRA

Overview explicativo dessa categoria de operação

São operações de crédito para desenvolvimento de empreendimentos residenciais, que têm como característica a liberação faseada, ou seja, após a primeira parcela de desembolso, as parcelas subsequentes são liberadas conforme andamento da obra e se os covenants de cobertura estiverem atendidos.

Em outros fundos da RBR, a totalidade de operações com esse tipo de risco possuem empreendimento localizados em São Paulo. Nesses casos, temos como garantia a alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis, alienação fiduciária das quotas da SPE, aval/fiança e fundo de reserva.

Exemplos de características frequentemente encontradas nessa categoria de operação

Garantias

- ▶ Alienação Fiduciária das Unidades;
- ▶ Alienação Fiduciária dos terrenos;
- ▶ Cessão Fiduciária de Recebíveis das Unidades;
- ▶ Alienação de Cotas;
- ▶ Aval/Fiança.

Monitoramento e Mitigantes

- ▶ Monitoramento mensal de avanço de obra físico e financeiro por agente externo;
- ▶ Monitoramento financeiro do empreendimento;
- ▶ Covenant¹ de LTC² máximo (importante lembrar que os imóveis são avaliados por time especialista da RBR);
- ▶ Covenant¹ de índice de cobertura mínimo dos recebíveis;

Investment Case / Exemplo

CRI Tarjab Origem

Operação de crédito para aquisição de terreno e posterior desenvolvimento imobiliário de um projeto residencial localizado no bairro da Freguesia do Ó na zona norte de São Paulo. A devedora é a incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos voltados para renda de médio padrão na região³. A operação conta com alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária de futuros direitos creditórios, aval e fundos de reserva e despesas.



Fonte: RBR,

¹ Covenant: cláusulas restritivas presentes em contratos de dívida

² LTC: (Saldo devedor da dívida/ (Valor de aquisição dos imóveis alvo + Valor incorrido de obra))

o processo de gestão previsto acima reflete a estratégia de investimento que o gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de política

³Incorporadoras recorrem a gestoras para obras - Tarjab



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características gerais do fundo

Fundo	RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
Emissão	Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão, nos termos da Res. CVM 160 , sob o regime de melhores esforços
Tipo e Duração do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e prazo de duração indeterminado
Classificação ANBIMA	FII de Renda Gestão Ativa
Volume Total da Oferta	R\$ 255.618.573,86 (duzentos e cinquenta e cinco milhões, seiscentos e dezoito mil, quinhentos e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com possibilidade de lote adicional de até 25%, podendo chegar a R\$ 63.904.568,78 (sessenta e três mil, novecentos e quatro, quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos)
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.022,76 (dez milhões, vinte e dois reais e setenta e seis centavos)
Quantidade de Novas Cotas	Inicialmente, 2.566.967 (duas milhões, quinhentas e sessenta e seis mil e novecentas e sessenta e sete) Novas Cotas
Valor da Nova Cota	R\$ 99,58 (noventa e nove reais e cinquenta oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 1,63 (um real e sessenta e três centavos)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características gerais do fundo

Preço da Emissão	R\$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos)
Rentabilidade Alvo	Títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 2,00% (dois por cento) a 4,00% (quatro por cento) ao ano
Administrador	Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Gestor	RBR Gestão de Recursos Ltda
Objetivo do fundo	Investir em Ativos que estão vinculados indiretamente a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo
Taxa de Administração e Gestão	<p>Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Escriturador e do Gestor, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índices de Preços ao Consumidor), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.</p> <p>A Taxa de Administração é calculada diariamente, apropriada e paga mensalmente em Dias Úteis (conforme abaixo definido), mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Taxa de Administração será provisionada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.</p>

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características gerais do fundo

Taxa de Performance

Não há taxa de performance

Público Alvo

Público em Geral

Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Cronograma

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	10/11/2023
2	Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	13/11/2023
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	14/11/2023
4	Data base de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	16/11/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	20/11/2023
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	28/11/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/11/2023
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/12/2023
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/12/2023
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/12/2023
11	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	29/11/2023
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 1ª Série	11/12/2023
13	Procedimento de Alocação	12/12/2023
14	Data de Liquidação da 1ª Série	14/12/2023
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento da 1ª Série	15/12/2023
16	Período previsto para a primeira liquidação do Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série e a última liquidação no âmbito da Período de Coleta de Intenções de Investimento da 2ª Série	16/12/2023 a 07/02/2024
17	Data Prevista para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/02/2024

¹ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Informações Adicionais

O Prospecto Definitivo, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Fundo; (d) das Instituições Participantes da Oferta; (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.NET, administrado pela B3, nos seguintes websites:

Administrador: www.intrag.com.br (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", pesquisar por "RBR PREMIUM RECEBÍVEIS IMOBILIARIO FII", clicar em "Documentos" e então localizar o documento desejado);

Gestor: www.rbrasset.com.br (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Fundos", depois clicar em "RPRI11", em seguida clicar em "Página do Fundo", depois, dentro do item "Governança Corporativa", clicar em "Documentos da Oferta Pública", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo da 2ª Emissão", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas/> (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site, clicar em "Ver Mais", clicar em "RBR Asset Management", e então em "2023", e, em seguida "Follow On FII - RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado);

Itaú Unibanco: <http://www.itaucorretora.com.br> (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento");

Itaú Corretora: <http://www.itaucorretora.com.br> (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site acessar "Ofertas Públicas" e, então, localizar o documento desejado em "Ofertas em Andamento");

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado);

B3: www.b3.com.br (Para acessar o Prospecto, a lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, neste site clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto ou localizar no documento desejado); e

Fundos.NET: www.gov.br/cvm/pt-br (neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "RBR Premium Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).



CONTATOS DA DISTRIBUIÇÃO



Guilherme Maranhão

Rogério Cunha

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Rodrigo Melo

Fernando Miranda

Gustavo Azevedo

Raphael Tosta

Flavia Neves

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

+55 11 3708-8800





FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22.

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo e à Oferta.

Nos termos do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos Investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.intrag.com.br), de modo que, os Investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

FATORES DE RISCO

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

FATORES DE RISCO

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no item 8 do Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode 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, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Pandemia do COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no País, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em razão da segunda onda da pandemia e eventuais novos picos de contaminações e de mortalidade.



FATORES DE RISCO

A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto do COVID-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia do COVID-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto Definitivo e nos Documentos de Oferta

O Prospecto Definitivo contém e/ou conterà, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 8.2 do Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Novas Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados.

FATORES DE RISCO

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis relacionados a investimentos realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

A Lei nº 8.668/1993, conforme alterada pela Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da Lei nº 9.779/1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor 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 emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação aos rendimentos das aplicações financeiras referentes às (a) letras hipotecárias, (b) certificados de recebíveis imobiliários, (c) letras de crédito imobiliário e (d) cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

FATORES DE RISCO

Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação ou na sua interpretação e aplicação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas pessoas físicas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Em agosto de 2023 foi publicado a Medida Provisória nº 1.184/2023 ("MP nº 1.184/2023"), que trouxe alterações a determinadas regras de tributação de fundos de investimento, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2024.

Em relação aos fundos imobiliários e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, a MP nº 1.184/2023 aumentou o número mínimo de quotistas do fundo, de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentas), para aplicação da isenção fiscal descrita acima, com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2024 e desde que a medida provisória seja convertida em lei.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção/revogação de benefícios fiscais, (iii) da majoração de alíquotas e/ou da base de cálculo dos tributos incidentes, (iv) de mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

FATORES DE RISCO

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

FATORES DE RISCO

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.



FATORES DE RISCO

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC 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 poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

FATORES DE RISCO

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), 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(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de 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, parcelas do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

FATORES DE RISCO

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos 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/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

FATORES DE RISCO

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI, conforme aplicável. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias existentes no âmbito dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais decorrentes dos imóveis e ativos imobiliários relacionados a investimentos realizados pelo Fundo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma, exceto em caso de liquidação do Fundo. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes.

FATORES DE RISCO

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador 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 e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis relacionados a investimentos realizados pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel relacionado a investimentos realizados pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas da 2ª Emissão, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

No entanto, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção 7.3 do Prospecto, na página 43. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas da 2ª Emissão a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas por tais Pessoas Vinculadas.

FATORES DE RISCO

Neste caso, será devolvido às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo/reajuste. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Cotas da 2ª Emissão para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas da 2ª Emissão posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas da 2ª Emissão por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas da 2ª Emissão fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Possibilidade de Devolução dos Recursos aportados no Fundo sem qualquer Remuneração/Acréscimo em Caso de Desistência da Oferta

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, será devolvido ao Investidor (a) o valor por Nova Cota da 2ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas e (b) o valor depositado a título da Taxa de Distribuição Primária, deduzido dos tributos incidentes, sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre os recursos aportados no Fundo, não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

FATORES DE RISCO

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis relacionados a investimentos realizados pelo 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 imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez.

FATORES DE RISCO



A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo poderão ser administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Classe Única de Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



FATORES DE RISCO

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

Pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento

FATORES DE RISCO

pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO



Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham objeto igual ou semelhante ao do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Novas Cotas da 2ª Emissão até o Encerramento da Oferta

Conforme disposto no item 2.4 do Prospecto, na página 5, as Novas Cotas da 2ª Emissão de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e se obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Novas Cotas da 2ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas da 2ª Emissão subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de Governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Investimento nas Novas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Novas Cotas fora de circulação. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, nas respectivas datas de liquidação da Oferta, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis relacionados a investimentos realizados pelo Fundo e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos integrantes de sua carteira. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais.

FATORES DE RISCO

necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Operações de Mercado equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Valor de Aquisição

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



FATORES DE RISCO

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, dos Coordenadores (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O Fundo poderá realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá resultar em uma Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis relacionados a investimentos do 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 não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis relacionados aos investimentos do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários relacionados aos investimentos do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para tais ativos será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Ambientais

Em caso de excussão das garantias dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Riscos das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que estão vinculados indiretamente a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da 2ª Emissão das Novas Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) os Coordenadores e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros.

FATORES DE RISCO

Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

FATORES DE RISCO

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial de imóveis relacionados os investimentos realizados pelo Fundo são regidos pela lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400,
12andar, cjto 122
São Paulo, Brasil
CEP: 04543-000
Telefone: +55 11 4083-9144

contato@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br