

RES: Brio CE FII - Comunicado

1 mensagem

Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>

23 de fevereiro de 2021 13:27

Para: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>, "Bruno Cerqueira (BCerqueira@mayerbrown.com)" <BCerqueira@mayerbrown.com>, "Bertanha, Joao" <JBertanha@mayerbrown.com>

Cc: Vitor Senra <vsenra@brioinvestimentos.com.br>, Brio Investimentos | RI <ri@brioinvestimentos.com.br>, Rosana Franzoi <rfranzoi@brltrust.com.br>, BRL | FII <fii@brltrust.com.br>

Bruno,

Veja abaixo os 5 (cinco) principais fatores de risco do investimento em cotas do Fundo, que constam no TA da XP:

1. *Ausência de liquidez das Cotas do Fundo e Restrição para resgate.* Os Cotistas do Fundo estão aptos a negociar suas Cotas do Fundo em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados, tendo em vista a ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de Cotas envolvendo fundos de investimento fechados. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.
2. *Ausência de garantia para eliminação dos riscos.* O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio Fundo e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação de possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito.
3. *Liquidez Reduzida dos Investimentos.* A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo e nos outros ativos, conforme definido em Regulamento, tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
4. *Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.* O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
5. *Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).* Dentre os Ativos-Alvo objeto da política de investimento do Fundo, conforme definido em Regulamento, encontra-se a possibilidade de aquisição de CRI. Tais CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM, desde que possuam valor unitário superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e em conformidade com a Instrução CVM Nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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, referida medida provisória prevê que “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”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões. Os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade do Fundo. Os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos, o que ensejará o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e conseqüentemente afetar o pagamento dos CRI. Para CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o seu lastro, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei no 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel. Os devedores, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuídos em função de diversos fatores externos, que podem ser resultado de fatores que variam desde natureza socioeconômica como também em decorrência de fatores de política externa, como inflação, câmbio, entre outros. Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da carteira. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer numa dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, nos termos da Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros

relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

Se você precisar reduzir, principalmente o último, vou pedir ajuda aqui do [@Bruno Cerqueira \(BCerqueira@mayerbrown.com\)](#) ou [@Bertanha, Joao](#) para não restringir nada importante.

Att.,

Mcihele.

De: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>
Enviada em: terça-feira, 23 de fevereiro de 2021 13:13
Para: Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>
Cc: Vitor Senra <vsenra@brioinvestimentos.com.br>; Brio Investimentos | RI <ri@brioinvestimentos.com.br>; Rosana Franzoi <rfranzoi@brltrust.com.br>; BRL | FII <fii@brltrust.com.br>
Assunto: Re: Brio CE FII - Comunicado

Como preferir.

Precisamos dos 5 principais riscos (os mesmos do TA utilizado pelos distribuidores), mas com limite de 2 mil caracteres com espaçamento (ICVM 555, §1º, art. 25), para incluirmos no nosso.

BRL

TRUST

INVESTIMENTOS

Bruno Silva

Fundos de Investimento | Jurídico

Rua Iguatemi, 151 • 19ºAndar • Itaim Bibi • São Paulo/SP

Direct Line: +55 11 3133-0381

PABX: +55 11 3133-0350

FAX: +55 11 3133-0360

E-mail: bsilva@brltrust.com.br

Ouvidoria: 0800-710-0025 & e-mail: ouvidoria@brltrust.com.br

Esta mensagem é para uso exclusivo das pessoas nomeadas. Pode conter informações confidenciais, proprietárias ou legalmente privilegiadas. Se você receber esta mensagem por engano, por favor, apague-a imediatamente e todas as cópias do seu sistema, e notifique o remetente. Você não deve, direta ou indiretamente, usar, divulgar, distribuir, imprimir ou copiar qualquer parte desta mensagem se você não for o destinatário pretendido. A BRL TRUST reserva o direito de interceptar e monitorar todas as comunicações de correio eletrônico através das suas redes, se legalmente permitida.

Em ter., 23 de fev. de 2021 às 12:57, Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br> escreveu:

Vitor,

Concordo com você. [@Bruno Silva](#) vou alinhar com os assessores da oferta e volto contigo asap.

Att.,

Michele.

De: Vitor Senra <vsenra@brioinvestimentos.com.br>
Enviada em: terça-feira, 23 de fevereiro de 2021 12:50
Para: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>; Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>
Cc: Brio Investimentos | RI <ri@brioinvestimentos.com.br>; BRL | FII <fii@brltrust.com.br>; Rosana Franzoi <rfranzoi@brltrust.com.br>
Assunto: RES: Brio CE FII - Comunicado

Bruno,

Não seria prudente os assessores legais da oferta fazerem essa inclusão ou a indicação do Gestor é suficiente?

Abs

Vitor

De: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>
Enviada em: terça-feira, 23 de fevereiro de 2021 12:03
Para: Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>
Cc: Brio Investimentos | RI <ri@brioinvestimentos.com.br>; BRL | FII <fii@brltrust.com.br>; Rosana Franzoi <rfranzoi@brltrust.com.br>
Assunto: Re: Brio CE FII - Comunicado

Olá, Michele!

Estamos concluindo o cadastro da investidora.

Você poderia nos ajudar com a indicação dos 5 principais riscos do fundo para inserirmos no termo de adesão, por favor?

Abs.

BRL

TRUST

INVESTIMENTOS

Bruno Silva

Fundos de Investimento | Jurídico

Rua Iguatemi, 151 • 19ºAndar • Itaim Bibi • São Paulo/SP

Direct Line: +55 11 3133-0381

PABX: +55 11 3133-0350

FAX: +55 11 3133-0360

E-mail: bsilva@brltrust.com.br

Ouvidoria: 0800-710-0025 & e-mail: ouvidoria@brltrust.com.br

Esta mensagem é para uso exclusivo das pessoas nomeadas. Pode conter informações confidenciais, proprietárias ou legalmente privilegiadas. Se você receber esta mensagem por engano, por favor, apague-a imediatamente e todas as cópias do seu sistema, e notifique o remetente. Você não deve, direta ou indiretamente, usar, divulgar, distribuir, imprimir ou copiar qualquer parte desta mensagem se você não for o destinatário pretendido. A BRL TRUST reserva o direito de interceptar e monitorar todas as comunicações de correio eletrônico através das suas redes, se legalmente permitida.

Em seg., 22 de fev. de 2021 às 20:34, Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br> escreveu:

Bruno,

Como vocês acharem melhor. Não vejo prejuízo em aguardarmos.

Att.,

Michele.

De: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>
Enviada em: segunda-feira, 22 de fevereiro de 2021 20:03
Para: Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>
Cc: Brio Investimentos | RI <ri@brioinvestimentos.com.br>; BRL | FII <fii@brltrust.com.br>
Assunto: Re: Brio CE FII - Comunicado

Michele,

seria melhor aguardarmos o aporte no escritural para publicarmos o comunicado, o que você acha?

BRL

TRUST

INVESTIMENTOS

Bruno Silva

Fundos de Investimento | Jurídico

Rua Iguatemi, 151 • 19ºAndar • Itaim Bibi • São Paulo/SP

Direct Line: +55 11 3133-0381

PABX: +55 11 3133-0350

FAX: +55 11 3133-0360

E-mail: bsilva@brltrust.com.br

Ouvidoria: 0800-710-0025 & e-mail: ouvidoria@brltrust.com.br

Esta mensagem é para uso exclusivo das pessoas nomeadas. Pode conter informações confidenciais, proprietárias ou legalmente privilegiadas. Se você receber esta mensagem por engano, por favor, apague-a imediatamente e todas as cópias do seu sistema, e notifique o remetente. Você não deve, direta ou indiretamente, usar, divulgar, distribuir, imprimir ou copiar qualquer parte desta mensagem se você não for o destinatário pretendido. A BRL TRUST reserva o direito de interceptar e monitorar todas as comunicações de correio eletrônico através das suas redes, se legalmente permitida.

Em seg., 22 de fev. de 2021 às 18:57, Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br> escreveu:

Michele,

Segue o comunicado alterado.

Um investidor acabou não realizando o aporte de R\$ 2k.

Abs.

BRL

TRUST

INVESTIMENTOS

Bruno Silva

Fundos de Investimento | Jurídico

Rua Iguatemi, 151 • 19ºAndar • Itaim Bibi • São Paulo/SP

Direct Line: +55 11 3133-0381

PABX: +55 11 3133-0350

FAX: +55 11 3133-0360

E-mail: bsilva@brltrust.com.br

Ouvidoria: 0800-710-0025 & e-mail: ouvidoria@brltrust.com.br

Esta mensagem é para uso exclusivo das pessoas nomeadas. Pode conter informações confidenciais, proprietárias ou legalmente privilegiadas. Se você receber esta mensagem por engano, por favor, apague-a imediatamente e todas as cópias do seu sistema, e notifique o remetente. Você não deve, direta ou indiretamente, usar, divulgar, distribuir, imprimir ou copiar qualquer parte desta mensagem se você não for o destinatário pretendido. A BRL TRUST reserva o direito de interceptar e monitorar todas as comunicações de correio eletrônico através das suas redes, se legalmente permitida.

Em seg., 22 de fev. de 2021 às 16:22, Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br> escreveu:

Boa tarde Bruno,

Segue minuta do Comunicado ao Mercado referente à liquidação da chamada de capital do Brio Crédito Estruturado para comentários/ajustes da BRL.

Caso estejam de acordo podemos subir após o fechamento.

Att.,

Michele.

De: Bruno Silva <bsilva@brltrust.com.br>
Enviada em: segunda-feira, 22 de fevereiro de 2021 09:47
Para: Michele Costa <mcosta@brioinvestimentos.com.br>
Cc: BRL | FII <fii@brltrust.com.br>
Assunto: Brio CE FII - Comunicado

Bom dia, Michele!

Hoje é o dia de liquidação da chamada de capital.

Devemos soltar um comunicado ao mercado, certo?

Você nos encaminhará a minuta?

Abraços.



Bruno Silva
Fundos de Investimento | Jurídico
Rua Iguatemi, 151 • 19ºAndar • Itaim Bibi • São Paulo/SP
Direct Line: +55 11 3133-0381
PABX: +55 11 3133-0350
FAX: +55 11 3133-0360
E-mail: bsilva@brltrust.com.br
Ouvidoria: 0800-710-0025 & e-mail: ouvidoria@brltrust.com.br

Esta mensagem é para uso exclusivo das pessoas nomeadas. Pode conter informações confidenciais, proprietárias ou legalmente privilegiadas. Se você receber esta mensagem por engano, por favor, apague-a imediatamente e todas as cópias do seu sistema, e notifique o remetente. Você não deve, direta ou indiretamente, usar, divulgar, distribuir, imprimir ou copiar qualquer parte desta mensagem se você não for o destinatário pretendido. A BRL TRUST reserva o direito de interceptar e monitorar todas as comunicações de correio eletrônico através das suas redes, se legalmente permitida.