

RB Capital Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado por Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Fatores de riscos

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo.

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Imóveis, fração de Imóveis ou direitos relacionados a Imóveis, representados pelos Empreendimentos, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

Riscos relacionado à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. Os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário, correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas.

Riscos relativos à rentabilidade

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e performance dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e a constituição do fundo de reservas.

Riscos relativos à inadimplência

Os investimentos administrados pelo fundo estão sujeitos ao risco de inadimplência por parte dos locatários dos imóveis dos projetos desenvolvidos e por parte dos emissores de aplicações financeiras.

Existe ainda o risco de não haver a prestação de um serviço em contrapartida a um pagamento adiantado.

O fundo procura sempre atrelar garantias às operações e procura diversificar suas aplicações financeiras em diferentes emissores e de alta qualidade creditícia. Além disso, o fundo procura relacionar-se com prestadores de serviço de comprovada qualidade.

Riscos relativos a fatores de mercado

O fundo realiza aplicações financeiras que podem estar sujeitas a riscos de mercado como taxas de juros e índices de preços. Além disso, alguns fatores econômicos podem impactar o custo dos projetos e, consequentemente, a rentabilidade dos fundos. Com o intuito de mitigar esse fator de risco, o cenário econômico e as perspectivas do mercado imobiliário são monitorados, sendo possível que sejam antecipadas eventuais dificuldades do mercado e que sejam tomadas decisões a fim de proteger os seus investimentos.

Riscos relativos à construção

Em dezembro de 2010, a Natura assinou com o Fundo contrato de locação atípico “built-to-suit” (“BTS Natura”), pelo qual este deve construir um centro de distribuição e um prédio administrativo sob medida de acordo com as especificações da locatária. O centro de distribuição foi entregue em fevereiro de 2013 e o prédio administrativo (sede) está atualmente em construção e, por isso, existem riscos inerentes à obra.

Os principais riscos relativos à construção são o atendimento ao prazo previsto para entrega dos imóveis e os riscos relativos às variações de custos. No primeiro caso, foram contratados consultores especializados para otimizar a obtenção das aprovações para inícios das obras e foram acordados multas com as construtoras para mitigar prejuízos, no caso de eventuais atrasos durante o período de construção. Quanto às variações de custos, o controle de construção foi firmado por preço máximo garantido, além de serem exigidos contratação de seguros por parte das construtoras, como por exemplo seguro de responsabilidade civil, seguro de riscos de engenharia e “performance bond”.