



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII – TORRE ALMIRANTE

CNPJ/MF N.º 07.122.725/0001-00

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Efeitos da Política Econômica do Governo Federal

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional.

Em adição a esse histórico de instabilidade no Brasil, não há como prever quais diretrizes das políticas econômica e monetária serão adotadas nos próximos meses pelo novo governo eleito em outubro de 2002 e qual será o impacto dessas medidas sobre o Fundo. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo.

Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário e ao Empreendimento *Inovação*

Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos Fundos Imobiliários se comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento.

Liquidez reduzida

Os Fundos Imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os Fundos Imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas quotas, os titulares de quotas de Fundos Imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das quotas dos Fundos Imobiliários no mercado secundário.

Valor mobiliário X propriedade do imóvel

Apesar de os Fundos Imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de quotas dos Fundos Imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo Imobiliário ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos quotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Exceção à Garantia de Locação de Espaços

A Rio do Brasil Projetos Ltda assumiu perante o Fundo a obrigação pelo pagamento do valor de aluguel da fração ideal da fachada das Obras do Imóvel para instalação de material publicitário. A locação vigirá da data do



contrato até 12 (doze) meses contados da data de concessão de habite-se do Imóvel pelas autoridades públicas. As receitas do Fundo pela locação de tais espaços serão recebidas, mensalmente, e garantirão ao Fundo, mensalmente, um rendimento de, aproximadamente, 1,023% ao mês sobre seu patrimônio líquido durante todo o período em que o Imóvel não estará, ainda, plenamente ocupado. Na hipótese do locatário não honrar o compromisso, o Fundo não terá como distribuir rendimentos antes do início da efetiva locação dos espaços de uso comercial.

Nos casos em que for caracterizado o sinistro total do Imóvel, por motivo de incêndio, explosão ou quaisquer outros, declarada a desapropriação do Imóvel ou, ocorrendo ainda o inadimplemento de obrigações assumidas pela instituição administradora do Fundo no contrato de locação, este contrato será rescindido, perdendo o Fundo o direito ao recebimento de qualquer indenização, inclusive aquela correspondente ao pagamento do valor de aluguel da fachada das Obras do Imóvel para instalação de material publicitário pelo prazo pactuado.

Maior Influência do Quotista majoritário nas decisões do Fundo

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de quotas emitidas pelo Fundo, ficando excetuada a aquisição pelo empreendedor do Fundo, ou sócio do empreendimento ou pessoa a ele ligada, nos termos da Lei nº 9.779/99, individualmente, que poderá subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do Fundo. Cada quota confere ao seu titular o direito a 1 voto nas deliberações tomadas pela Assembleia de Quotistas. Assim, dependendo do número de quotas adquiridas, poderá existir quotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembléia de Quotistas do que a maioria dos quotistas do Fundo, isoladamente.

Riscos Relativos ao Imóvel e ao Mercado Imobiliário

Risco da não escrituração do imóvel após quitação da promessa de compra e venda

Conforme previsto na promessa de compra e venda, no ato da quitação do preço de aquisição do Imóvel objeto do Fundo, será outorgada pelas promitentes vendedoras a escritura definitiva de compra e venda do Imóvel. Se, por qualquer motivo, houver algum empecilho à outorga da escritura, tais como a impossibilidade de emissão de certidão negativa de tributos do promitente vendedor ou mesmo sua negativa infundada de outorga de escritura, o Fundo deverá promover processo de adjudicação compulsória do imóvel através do qual requererá em juízo a transmissão de sua propriedade ao Fundo.

Risco de Não Conclusão da Construção

O Imóvel que está sendo adquirido pelo Fundo está em construção e a vendedora é a única e exclusiva responsável pela conclusão das benfeitorias a serem construídas de acordo com o projeto e alvará de construção aprovado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Desse modo, custos de obra superiores aos previstos serão de exclusiva responsabilidade das vendedoras do Imóvel.

A Rio do Brasil Projetos Ltda, na qualidade de promitente vendedora do Imóvel ao Fundo, contratou as Obras da Torre Almirante com a empresa Racional Engenharia Ltda. Em garantia à contratação desta obras, a Racional Engenharia apresentou à Rio do Brasil a Carta de Fiança Bancária nº 195734-00, emitida por Banco Santander S.A. em 30.04.2003, para garantir a contratação das obras. A Carta de Fiança é válida até 01.11.2004. Como parte da contratação das obras, caso sua conclusão não ocorra até a data de vencimento da Carta de Fiança, a Racional assumiu a obrigação de renovar a Carta de Fiança até a conclusão das Obras.

Concentração da carteira

O Fundo destinará, inicialmente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas quotas para aquisição do Imóvel a ser locado. Apesar da expectativa de que existam boas possibilidades futuras de locação das unidades autônomas do Imóvel, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades autônomas do Imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica do Imóvel impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.



Adicionalmente, o Contrato de Locação do Imóvel entre a instituição administradora do Fundo e o inquilino estipula determinadas penalidades aplicáveis ao locador e ao locatário em casos de infração às suas provisões. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas do Contrato de Locação e a eventual discussão judicial ou extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos quotistas.

Exposição do Fundo a Riscos de Crédito

Os quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos futuros locatários a título de locação da fachada das Obras do Imóvel para instalação de material publicitário ou da própria locação das unidades autônomas do Imóvel. Assim, por todo tempo em que o Imóvel estiver locado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito inerentes às transações deste tipo de negócio. Na eventualidade de não renovação de qualquer contrato de locação do Imóvel ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente por locação do Imóvel, não sendo a instituição administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, na locação do Imóvel o Fundo deverá suportar os riscos de crédito dos futuros locatários.

Condições externas

Propriedades imobiliárias como o Imóvel estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do Imóvel e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor do Imóvel e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus quotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às do Imóvel e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelo Imóvel.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do Imóvel e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.