

**REAG RENDA IMOBILIÁRIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
(DOMC11)

**DRAFT**

Setembro/2017



# AVISO LEGAL



O investimento em valores mobiliários e ativos financeiros envolve riscos sobre os quais o investidor deve buscar informar-se lendo a documentação obrigatória referente a cada ativo. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Eventual rentabilidade obtida no passado não representa qualquer garantia ou expectativa de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Este material é fornecido unicamente para fins informativos e destinado exclusivamente ao destinatário, não constituindo oferta ou compromisso, solicitação de oferta ou compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer investimento (mesmo que os termos expostos o indiquem) em quaisquer estados ou países onde tais ofertas, solicitações ou fornecimentos sejam ilegais. Este material não pretende conter toda a informação que um interessado pode desejar. Interessados devem realizar suas próprias pesquisas e análises sobre a operação descrita neste material e sobre os dados aqui apresentados. Cada indivíduo de posse do presente material deve fazer sua avaliação independente sobre a decisão de prosseguir com a operação descrita neste material e aconselhar-se com seus próprios assessores, uma vez que a REAG não fornece nem está fornecendo qualquer serviço de assessoria para quaisquer fins, inclusive tributários.

As operações descritas neste material envolvem estruturas complexas e sua análise é indicada somente para investidores profissionais, predispostos e conhecedores dos eventuais riscos envolvidos em tais operações. As informações apresentadas neste material foram obtidas ou baseadas em fontes que a REAG considera confiáveis, mas a REAG não confirma nem garante a exatidão de tais informações, nem que elas sejam completas. Os termos desta potencial operação estão sujeitos a mudanças e os termos finais estarão registrados nos Documentos da Operação. Este material não pode ser distribuído para qualquer pessoa que não o destinatário sem o consentimento prévio e expresso da REAG.

1

**Sumário Executivo**

2

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

3

Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII

4

Comportamento do Fundo

5

Portfólio de Oportunidades Imobiliárias

6

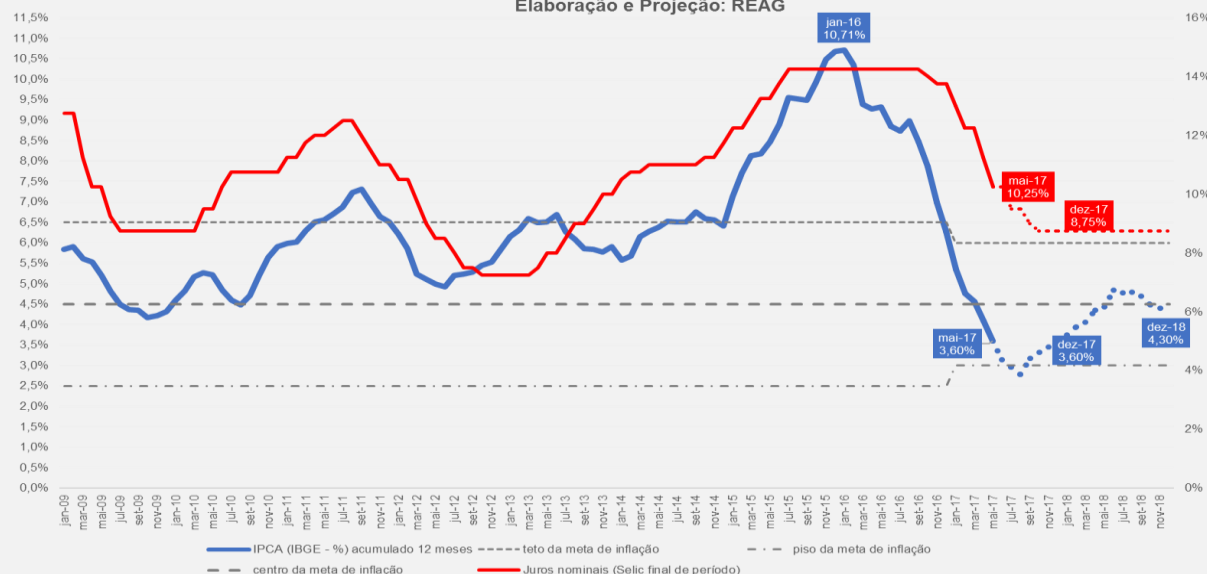
Fatores de Risco

## Junho/2017: caos político e incertezas deixam o cenário econômico mais ímprobo

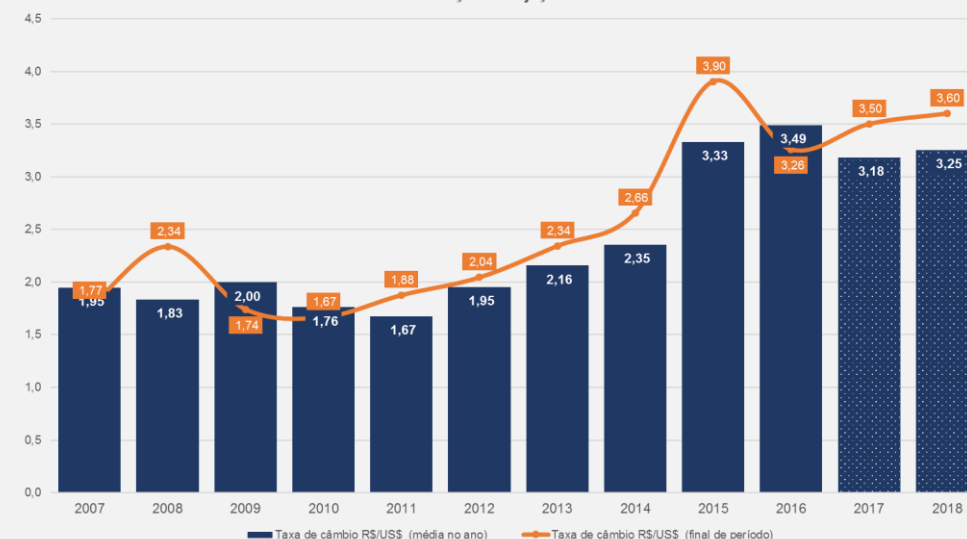
### Reformas incertas, cenário mais

- O cenário político mais caótico deve postergar a tramitação das reformas, dificultando o reequilíbrio fiscal e consequentemente impactando a confiança dos agentes e os preços dos ativos;
- Esperamos agora uma taxa de câmbio mais depreciada, de R\$3,50 em 2017 e R\$3,60 em 2018;
- Reduzimos a projeção de IPCA de 3,2% para 3,6% este ano, mas elevamos a de 2018 de 3,8% para 4,3% em função da depreciação do real;
- Mantemos nossa expectativa para a taxa de juros no final de 2017 em 8,0%. Acreditamos que o Copom reduzirá o ritmo de corte para 0,75% na reunião de julho;
- A complexidade do cenário, a incerteza sobre as reformas e a queda menor dos juros constituem um cenário desafiador e devem pesar sobre a atividade. Assim, projetamos crescimento para 0,3% este ano e 2,8% em 2018.

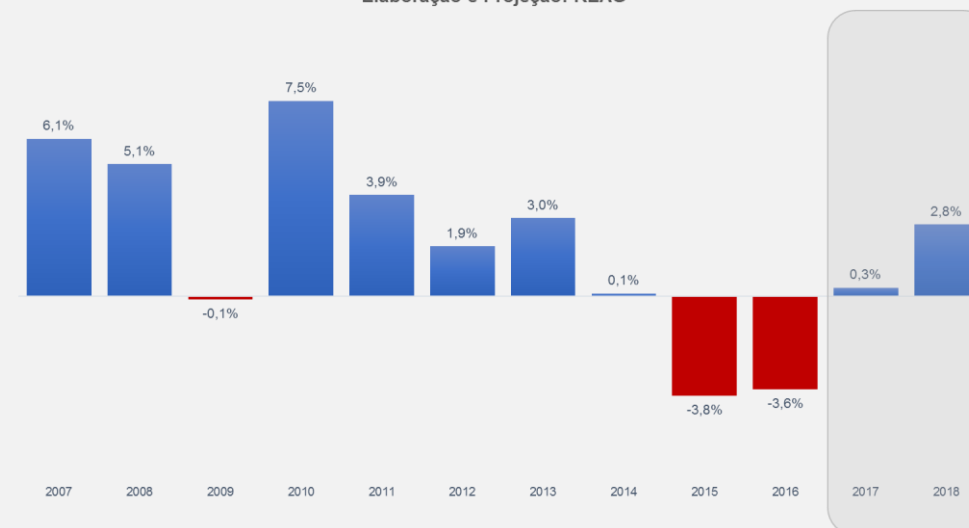
IPCA - variação % acumulada em 12 meses  
Selic - taxa % a.a.  
Fonte: IBGE e Banco Central  
Elaboração e Projeção: REAG



Taxa de câmbio R\$/US\$ (média no ano)  
Fonte: Banco Central  
Elaboração e Projeção: REAG



PIB - Brasil - variação % anual  
Fonte: IBGE  
Elaboração e Projeção: REAG



## O Brasil aposta em uma recuperação

### Quando sentiremos o efeito da recuperação econômica nos ativos imobiliários?

A incerteza dos investidores brasileiros tem sido o principal fator da demora da recuperação dos valores econômicos dos ativos imobiliários. Não é segredo para ninguém dizer que a economia do país passou por dois anos extremamente desafiadores. Contudo, já é consenso entre os economistas-chefes das principais instituições de investimento do país e do exterior que o pior já passou. O que existe de fato hoje é a criação de ferramentas para o aumento da demanda. O apetite por investimento é demonstrado com uma maior liberdade de ação no mercado. Após dois anos, os fundos de investimento imobiliário começaram a retornar à suas atividades. As taxas de vacância (a quantidade de espaços vagos em imóveis cuja razão de ser é a geração de receitas) apresentam queda em termos reais. Os preços se estabilizaram após um longo período de redução, ou seja, apresentam uma forte tendência de oportunidade de compra. Os principais gestores de investimento vêm indicando isso: é hora de comprar e esperar, já que observaram que (i) o rendimento de fundos de investimento em bens imóveis retornou aos níveis de 2012, o que é muito positivo e (ii) as ações das principais incorporadoras imobiliárias recuperaram seu valor econômico durante os dois últimos trimestres, em níveis pré-crise. Investimentos de grandes somas foram feitos em shoppings e prédios de escritórios. Além disso, as instituições de investimento voltaram a recomendar a expansão da participação em fundos de investimento no mercado imobiliário. De acordo com uma pesquisa realizada, 32 dos 34 maiores gestores de investimento no Brasil preveem que haverá crescimento econômico este ano. Da mesma forma, metade deles tem a percepção de que haverá uma importante procura por ativos imobiliários. A resposta à pergunta poderia ser “é o momento de ser menos conservador” e pode trazer a ideia de que a recuperação já é realidade, ainda que lenta, mas que apresentará maior intensidade e consistência a partir do segundo semestre de 2017, com uma recuperação mais acentuada em 2018.

### Indicadores de Cap Rates (São Paulo)

| Tipo de ativo                       | Subtipo                                   | Cap Rate (%) |           | Tendência para S2 2017 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|-----------|------------------------|
|                                     |                                           | Mais Baixo   | Mais Alto |                        |
| Escritórios                         | Área Prime - um locatário                 | 8.50%        | 10.00%    | ↑                      |
|                                     | Área Prime - vários locatários            | 8.00%        | 10.00%    | ↑                      |
|                                     | Área Secundária - um locatário            | 9.50%        | 12.50%    | ↑                      |
|                                     | Área Secundária - vários locatários       | 9.00%        | 12.00%    | ↑                      |
| Industrial (principalmente SLB/BTS) | Área Prime                                | 10.00%       | 13.00%    | ↔                      |
|                                     | Área Secundária                           | 12.00%       | 14.00%    | ↔                      |
| Logística                           | Área Prime - um locatário                 | 9.00%        | 12.00%    | ↔                      |
|                                     | Área Prime - vários locatários            | 8.50%        | 11.50%    | ↔                      |
|                                     | Área Secundária - um locatário            | 11.50%       | 14.00%    | ↑                      |
|                                     | Área Secundária - vários locatários       | 10.50%       | 13.50%    | ↑                      |
| Comercial                           | Varejo Prime                              | 7.50%        | 9.00%     | ↔                      |
|                                     | Superloja Varejista (Supermercados, etc.) | 8.00%        | 10.00%    | ↑                      |
|                                     | Varejo Popular                            | 9.00%        | 11.00%    | ↑                      |

### Etapas de Mercado

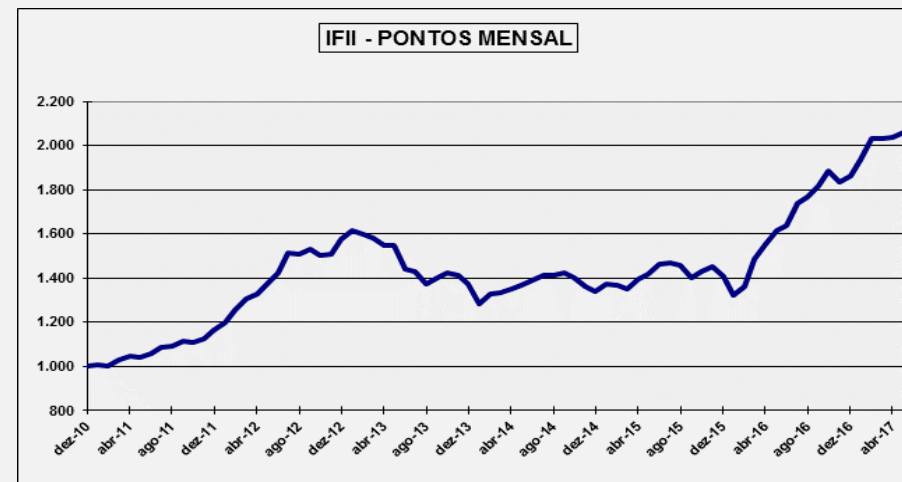


## Agora é uma boa hora de comprar, pois as cotas estão com preços baixos

- Os fundos imobiliários tiveram recuperação significativa na rentabilidade em 2016 e iniciam 2017 com perspectivas de ganho de liquidez em meio ao ambiente de redução da taxa básica de juros (a Selic). O Índice de Fundos Imobiliários (Ifix) - indicador do desempenho médio das cotações dos fundos na bolsa - subiu 32,3% em 2016 ante 5,4% em 2015. O resultado ficou próximo de alguns indicadores de renda variável, como o Índice Bovespa (Ibovespa), que subiu 38,9%, e o Índice Imobiliário (Imob), 32,7%. Para este ano, os fundos imobiliários devem passar por um bom momento de captação com investidores querendo se antecipar a um movimento de queda de juro.
- Alguns fatores como a redução da inflação (IPCA) e consequentemente da Selic tornam o fundo imobiliário um forte atrativo para o investidor adicionar a seu patrimônio financeiro. Muitas oportunidades surgem justamente por conta da grande depreciação dos preços no mercado imobiliário e da necessidade de adequação das empresas, investidores e indivíduos por conta da crise, aliado à queda prevista na taxa de juros. Além das taxas de aluguel, a valorização é obtida buscando o ganho imobiliário, investindo em bons imóveis, com contratos atípicos de aluguel e de longo prazo, com boas garantias e rating. E com a crise, aparecem muitas oportunidades que não podem ser desprezadas.
- Além disso, o setor tem assistido à entrada do "smart money", aportes de gestores e "family offices" especializados no mercado imobiliário. Esses investidores geralmente são os primeiros a identificar o potencial de valorização no setor e têm dado mais liquidez à negociação das cotas. Com o ciclo de cortes da Selic, os fundos setoriais ganharão atratividade frente às aplicações tradicionais de renda fixa. A expectativa é que isso chame atenção dos investidores, ajudando a aquecer o mercado secundário. Uma queda na Selic reduz as despesas financeiras das empresas, ajuda a reaquecer a economia e a aumentar a demanda de empresas e varejistas por espaços em escritórios, shoppings e galpões. Tudo isso ajudará a valorizar a cota dos fundos compostos por esses tipos de empreendimento.
- Por outro lado, crescimento mais robusto do mercado ainda depende do desempenho dos ativos físicos - compostos, principalmente, por prédios corporativos, galpões logísticos e shopping centers -, que sofrem com a queda dos aluguéis e a falta de locatários. O mercado imobiliário permanece, de maneira geral, enfraquecido pelo excesso de imóveis comerciais e pela baixa demanda, o que repele o desenvolvimento de novos projetos. O setor de prédios corporativos tem vacância no patamar de 20% em São Paulo e 30% no Rio, com aluguéis bastante pressionados nas duas praças. Acreditamos que prédios corporativos e logísticos devem responder mais rapidamente à recuperação da economia, ao contrário dos shopping centers.

### Evolução mensal do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) considerando os fechamentos deste índice

Fonte: BM&F Bovespa



### Variação anual (R\$ / US\$) - índices de fechamentos mensais nominais e convertidos em dólar e suas respectivas variações.

Fonte: BM&F Bovespa

| Ano      | Índice de Fechamento Nominal | Variação Anual Nominal | Índice de Fechamento em US\$ | Variação anual em US\$ |
|----------|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|
| 2010     | 1.000,00                     |                        | 600,17                       |                        |
| 2011     | 1.165,09                     | 16,51                  | 621,12                       | 3,49                   |
| 2012     | 1.573,34                     | 35,04                  | 769,92                       | 23,96                  |
| 2013     | 1.374,70                     | -12,63                 | 586,83                       | -23,78                 |
| 2014     | 1.336,72                     | -2,76                  | 503,25                       | -14,24                 |
| 2015     | 1.409,01                     | 5,41                   | 360,84                       | -28,30                 |
| 2016     | 1.864,61                     | 32,33                  | 572,12                       | 58,55                  |
| 2017 (*) | 2.056,75                     | 10,30                  | 634,08                       | 10,83                  |

(\*) Até maio

## Vantagens do Investimento em Fundo Imobiliário

### ✓ Possibilidade de fracionar o investimento

- É possível negociar parte do investimento no mercado secundário, o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis

### ✓ Acesso ao mercado imobiliário

- Carteira de empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais

### ✓ Ganhos de escala

- Pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (poder de negociação)

### ✓ Diversificação de investimentos

- Diversificação de risco e baixa correlação com outras classes de ativos

### ✓ Gestão profissional

- Instrumentos regulados (CVM) e fiscalizados e gerenciados por equipe profissional

### ✓ Simplificação jurídica e tributária

- O investidor não se preocupa com documentação, laudos, análises técnicas e de mercado, processos jurídicos, legais ou regulatórios

### ✓ Benefícios fiscais

- Os rendimentos imobiliários do Fundo são isentos de impostos e o cotista Pessoa Física possui isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos

### ✓ Liquidez

- Possibilidade de negociação das cotas na BM&FBovespa

1

Sumário Executivo

2

**O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)**

3

Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII

4

Comportamento do Fundo

5

Portfólio de Oportunidades Imobiliárias

6

Fatores de Risco

## Visão Geral

---

- Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), foram criados em 1993 sob a forma de condomínio fechado, como uma comunhão de recursos captados por meio de um sistema de distribuição de valores imobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, por exemplo, incorporação, aluguel, e compra e venda de imóveis
- Considerando-se a participação das atividades imobiliárias e da construção civil no PIB, em torno de 12%, a criação dos FIIs originou mais uma importante fonte de financiamento para o setor imobiliário, que se soma às tradicionais operações de crédito e aos diversos instrumentos de mercado de capitais
- A motivação para a estruturação do fundo pode advir, por exemplo, da possibilidade de desmobilização do ativo de instituições financeiras e não financeiras com grande patrimônio imóvel ou de agentes com diferentes apetites de risco que decidem investir num projeto de incorporação e transferi-lo posteriormente ao fundo para auferir ganhos com a renda do aluguel. É possível, ainda, conjugar essas diferentes estratégias com a aplicação em ativos de renda fixa e variável de emissores ligados ao setor imobiliário
- Por meio dos FIIs, os investidores têm a oportunidade de aplicar em uma carteira diversificada de ativos financeiros ou em grandes empreendimentos imobiliários, que não seriam acessíveis individualmente. A atratividade em função da proximidade do investidor com o ativo subjacente é reforçada pelas vantagens tributárias que essa aplicação confere às pessoas físicas

## Estratégias de Investimento

---

### 1 Estratégia de renda

- Consiste em proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio do recebimento de aluguel de imóveis de propriedade do FII, que podem ser edifícios inteiros, ou apenas andares. O fundo pode ser proprietário de apenas um imóvel, os chamados mono-produtos, e paralelamente, possuir um ou mais locatários

### 2 Estratégia de desenvolvimento

- Consiste em investir na incorporação de imóveis visando proporcionar rentabilidade aos cotistas através da posterior alienação ou aluguel do imóvel. A participação no empreendimento pode ocorrer desde a aquisição do terreno ou em fase mais avançada do projeto imobiliário de uma incorporadora

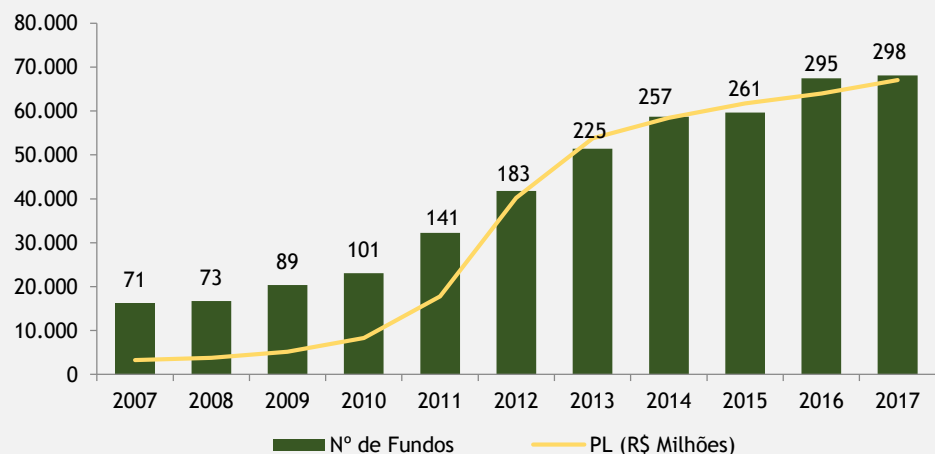
### 3 Estratégia financeira

- Os fundos podem adotar a estratégia investindo em títulos e valores imobiliários de renda fixa e variável de emissores que exerçam atividades preponderantemente permitidas aos FIIs e em títulos de dívida privada com lastro imobiliário

## O Crescimento da Indústria de FII

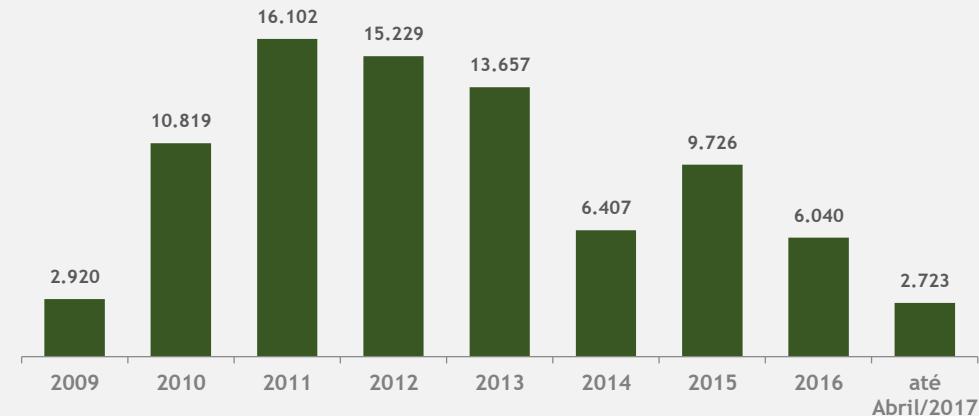
- O volume total de emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário alcançou a marca de R\$ 67 bilhões (em patrimônio líquido) até abril de 2017, e já são 298 fundos imobiliários constituídos.
- O primeiro FII foi emitido em 1994, mas a divulgação de estatísticas sobre ofertas, pela CVM, começou apenas em 1998.
- Notamos uma recuperação com relação as ofertas primárias desde a recessão econômica vivenciada em 2014.

## Tabela de Patrimônio Líquido e Número de FII's



## Evolução do Número de Ofertas Primárias

em Milhões de Reais



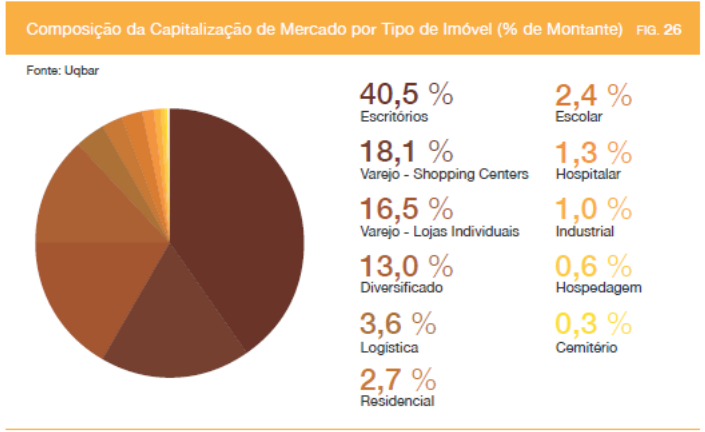
## Evolução do Volume de Ofertas Primárias



Alocação dos FII's

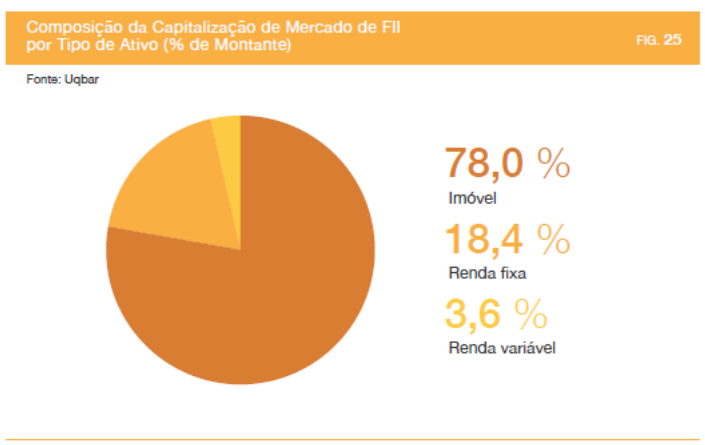
- Pode-se segmentar os FII's em 3 principais categorias, são elas: Imóveis, Renda Fixa e Renda Variável.
- Os fundos de Imóveis representam a maior categoria da indústria. Dentro desta categoria, podemos subsegmentar em classes como Escritórios, Shoppings Centers, Logística, Residencial e Outros.
- Por fim, quando se trata da composição por finalidade, predominam os FIIs que buscam renda, com 73,0% de participação.

Distribuição dos FII's por Finalidade

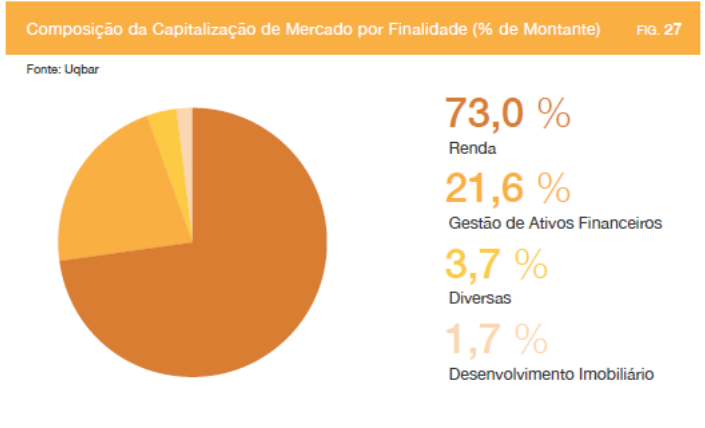


Fonte: UQBAR

Capitalização dos FII's por Tipo de Ativo em 2016



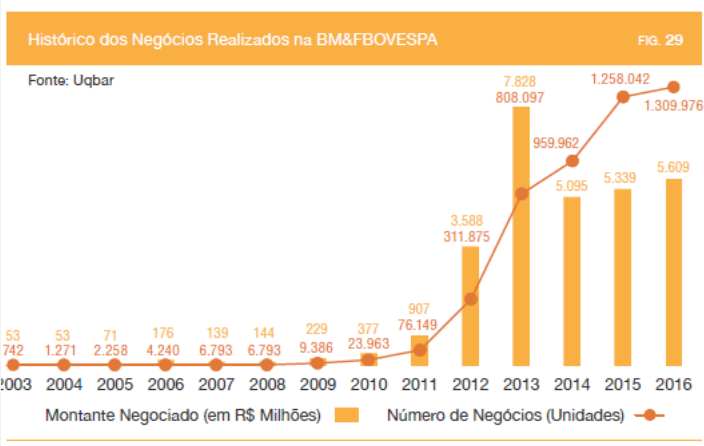
Capitalização dos FII's por Finalidade em 2016



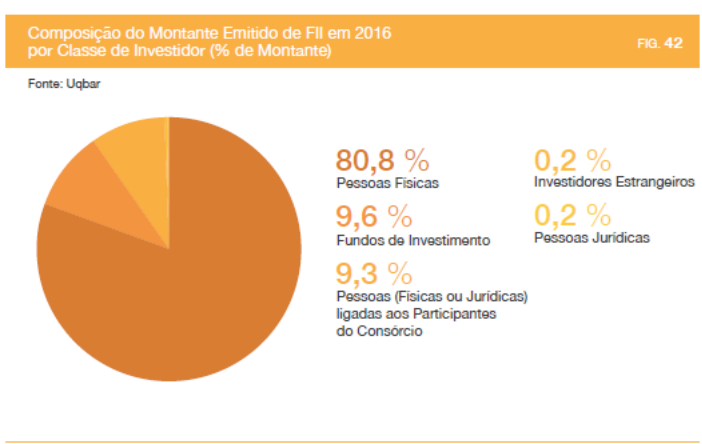
Distribuição e Negociação dos FII's

- Pelo 5º ano, a composição dos investidores do mercado primário de FII de cotas listadas na BM&FBOVESPA tem os investidores pessoas físicas representando mais da metade do montante emitido.
- Em 2016, as pessoas físicas foram responsáveis pela aquisição da notável parcela de 80,8% do total emitido em cotas de FII.
- As figuras 28 e 29 apresentam as evoluções históricas anuais dos negócios registrados nos mercados secundários da CETIP e BM&FBOVESPA. Enquanto pela CETIP, os números apontam para baixo, na BM&FBOVESPA registra-se recorde histórico de número de negócios.

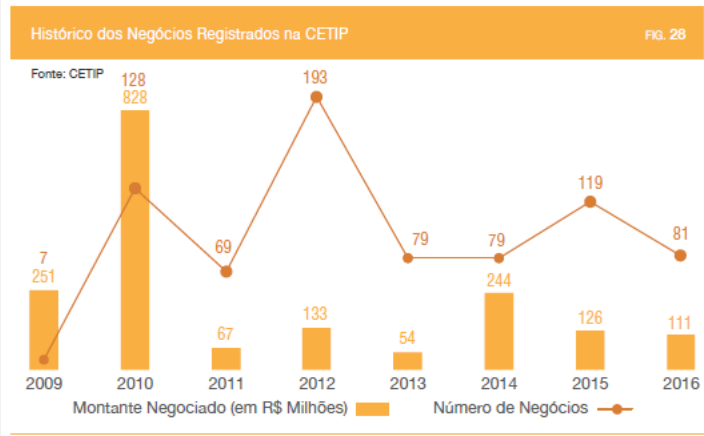
Evolução dos Negócios Realizados na BM&FBOVESPA



Composição dos FII's emitidos em 2016 por Classe de Investidor



Evolução dos Negócios Realizados na CETIP



1

Sumário Executivo

2

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

3

**Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII**

4

Comportamento do Fundo

5

Portfólio de Oportunidades Imobiliárias

6

Fatores de Risco

Características Gerais do Produto

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produto:               | Fundo de Investimento Imobiliário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ativos alvo:           | <ul style="list-style-type: none"><li>Ativos com padrão construtivo A e localização B.</li><li>Ativos com padrão construtivo B e localização A.</li><li>Ativos Imobiliários Comerciais com contratos de locação com clientes de primeira linha ou boa qualidade de crédito.</li><li>Cotas de outros fundos de investimento que representem oportunidade de valorização e/ou rendimentos, de acordo com a política de investimentos determinada pelo regulamento do Fundo.</li></ul> |
| Forma:                 | Condomínio Fechado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prazo:                 | Indeterminado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rentabilidade Alvo:    | IPCA + 9,0 % a.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Taxa de Performance:   | 20% sobre o que exceder a IPCA + 8% a.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Taxa de Administração: | 0,30% a.a., observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 sobre a taxa total de administração                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Taxa de Gestão:        | 0,65% a.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Taxa de Custódia:      | 0,05% a.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1ª Oferta:             | R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1ª Distribuição:       | Oferta Pública via ICVM 400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Negociação Secundária: | Negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Código do Ativo:       | DOMC11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Administrador



Gestor



Assessores do Fundo

---

ADMINISTRAÇÃO



GESTÃO



COORDENADOR LÍDER

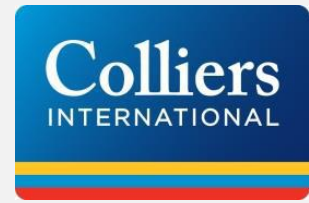


CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO



REAG  
RENTA IMOBILIÁRIA FII  
(DOMC11)

AVALIAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO  
PATRIMONIAL



MERCADO DE NEGOCIAÇÃO



AUDITORIA



ASSESSOR LEGAL OFERTA



Condições Gerais da Oferta

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Distribuição:               | Oferta Pública via Instrução CVM nº 476                                                                                                                                                                                                                        |
| Oferta:                     | Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)                                                                                                                                                                                                           |
| Valor Unitário das Cotas:   | R\$ 1.000,00 (hum mil reais)                                                                                                                                                                                                                                   |
| Quantidade de Cotas :       | Até 500.000 cotas                                                                                                                                                                                                                                              |
| Valor Mínimo de Subscrição: | R\$ 10.000,00 (dez mil reais)                                                                                                                                                                                                                                  |
| Integralização:             | As Cotas subscritas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional. Será admitida a integralização de Cotas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, devendo ser feito com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada. |
| Negociação Secundária       | As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA                                                                                                                                   |

- As cotas do fundo são de classe única e terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Prospecto da Oferta referente à emissão.
- As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas, e garantirão aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

## Política de Investimento

---

A participação do Fundo nos Ativos Imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Quaisquer direitos reais sobre imóveis;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão discricionária do Gestor, segundo uma política de investimento que vise a proporcionar a seus Cotistas uma obtenção de renda adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários alvo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos Ativos Imobiliários e dos bens e direitos a eles relacionados. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Gestor e observados os limites previstos no Regulamento.

1

Sumário Executivo

2

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

3

Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII

4

**Comportamento do Fundo**

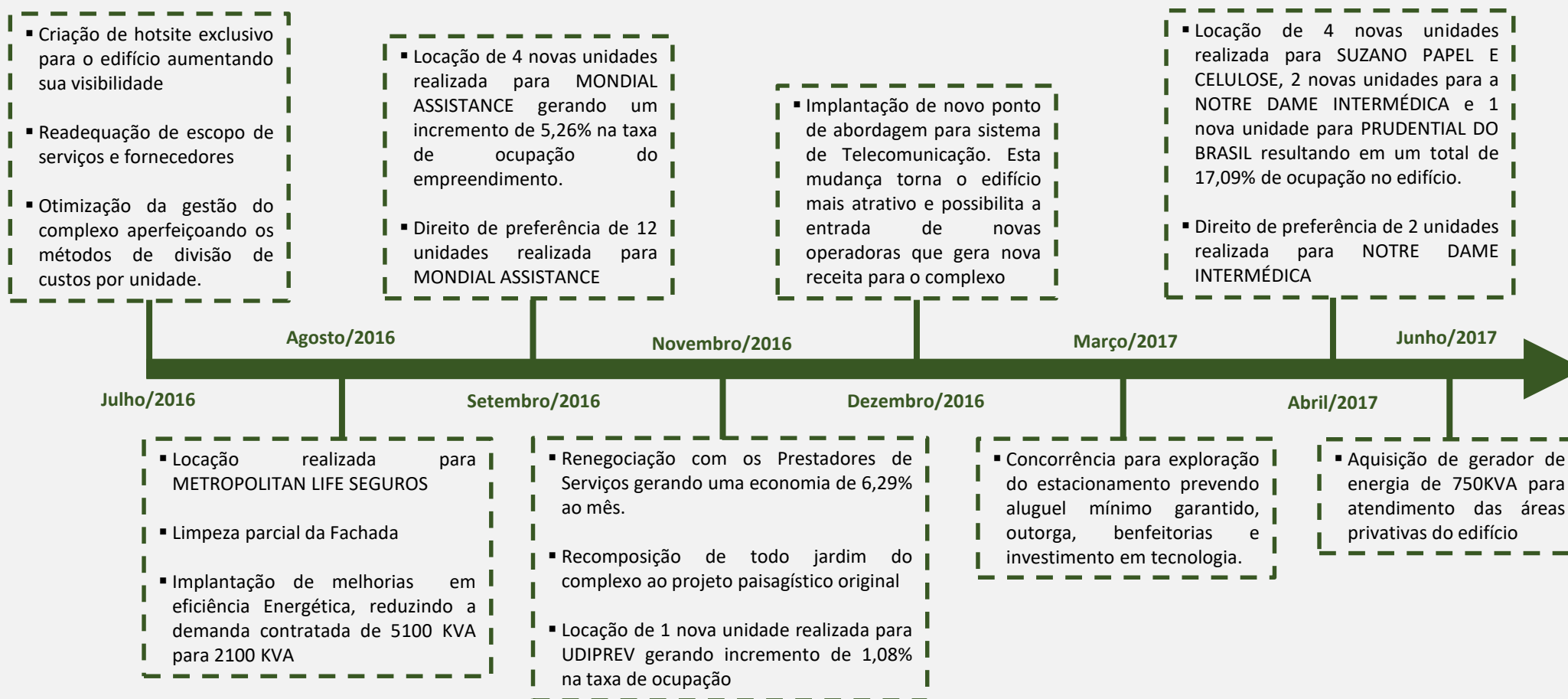
5

Portfólio de Oportunidades Imobiliárias

6

Fatores de Risco

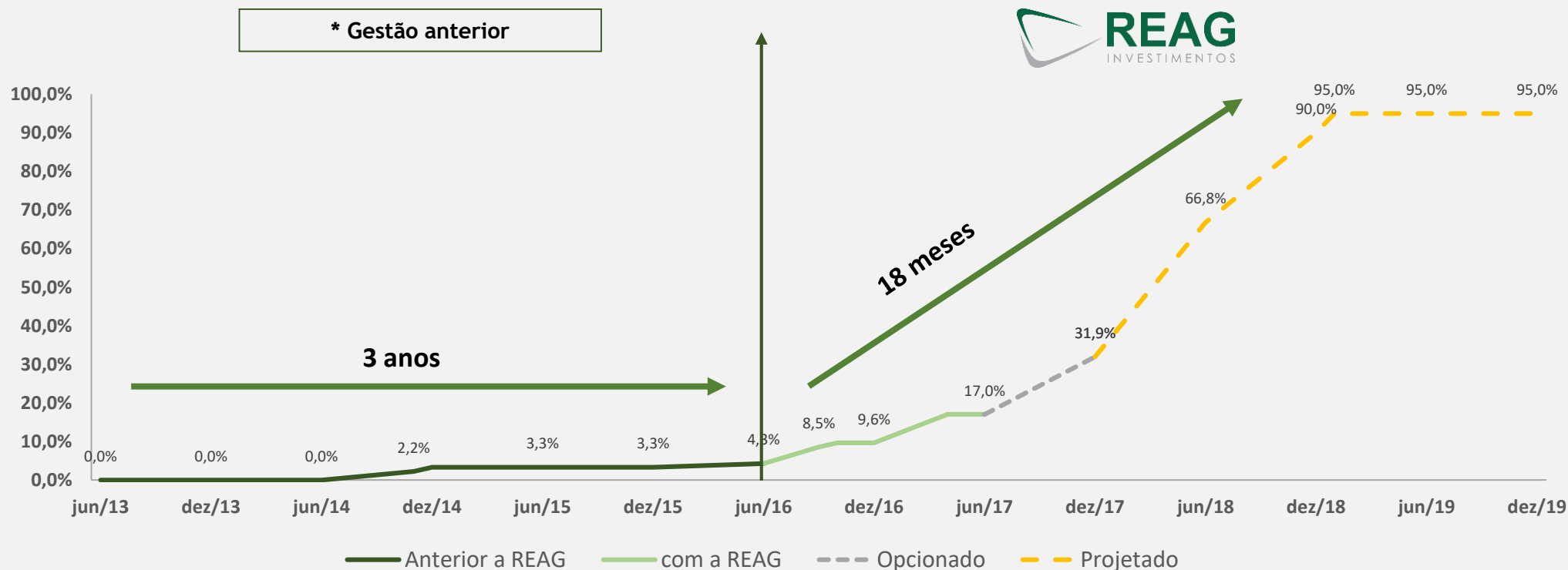
Desde que assumiu a gestão, a REAG implantou diversas ações que melhoraram a performance comercial do Empreendimento Alvo da primeira oferta (Edifício Domo Corporate).



As ações implementadas pela REAG desde sua assunção já mostram resultado positivo no período e as expectativas são de aceleração mais acentuada para os próximos meses.

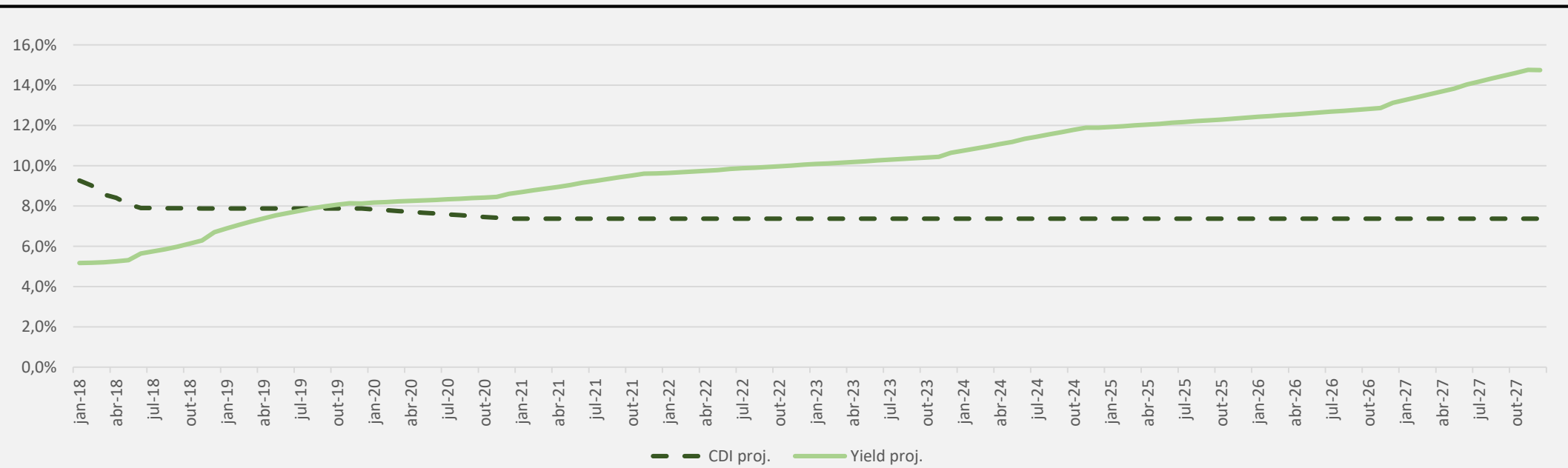
A taxa de ocupação subiu de 3,3% para 17,0% em apenas 6 meses de gestão REAG.

## Evolução do nível de Ocupação



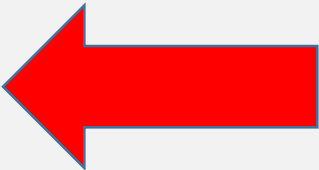
As projeções indicam retorno consideravelmente acima do CDI para os próximos 10 anos

Projeção do YIELD contra o CDI (acumulado dos últimos 12 meses)



TIR nominal: 13,11% a.a.

TIR real: IPCA + 8,26% a.m.



# ATIVOS

(primeira oferta de Cotas)

## O Empreendimento

Localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o edifício “DOMO CORPORATE”, que faz parte do Complexo Domo Business, é composto por 27 pavimentos com 94 unidades autônomas (escritórios), as quais possuem o direito de uso de 10 vagas de garagem cada uma, totalizando área privativa de 30.603,24m².

A região do ABC paulista é atraente para empresários e para quem busca bons negócios por oferecer vantagens fiscais somadas a uma completa infraestrutura.

## Fotos



## Principais Características do Empreendimento

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Tipo de Empreendimento:   | Prédio Comercial           |
| Localização:              | São Bernardo do Campo - SP |
| ABL:                      | 30.603,24 m²               |
| Unidades:                 | 94 (noventa e quatro)      |
| Valor do Imóvel:          | R\$ 170.000.000,00         |
| Valor / m²:               | R\$ 5.554,97 / m²          |
| Renda Esperada:           | R\$ 1.285.336,08 / mês     |
| Valor Médio das Locações: | R\$ 42 / m²                |

## Principais Locatários

Metropolitan Life Seguros e Previdência Privada S.A. (MET LIFE)

Alent Brasil Soldas Ltda.

Prudential do Brasil Seguros de Vida S.A.

Prime Action Consultoria Ltda.

Mondial Serviços Ltda. (Grupo ALLIANZ)

Suzano Papel e Celulose S.A.

Grupo Notre Dame Intermédica

1

Sumário Executivo

2

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

3

Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII

4

Comportamento do Fundo

5

**Portfólio de Oportunidades Imobiliárias**

6

Fatores de Risco

# ATIVOS

(Alvo para a segunda oferta de Cotas)

Administrador



Gestor



## O Empreendimento

Localizado na Cidade de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, o empreendimento compreende por uma operação de *Built to suit* realizada para complemento das operações da empresa Mercedes Benz do Brasil Ltda. na região.

O terreno onde está localizado o empreendimento possui área de 53.264,00 m<sup>2</sup> e uma área bruta locável de 31.400,43 m<sup>2</sup>.

## Fotos



## Principais Características do Empreendimento

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Tipo de Empreendimento:   | Galpão Comercial           |
| Localização:              | Juiz de Fora - MG          |
| ABL:                      | 31.400,43 m <sup>2</sup>   |
| Unidades:                 | Monousuário                |
| Valor do Imóvel:          | R\$ 110.000.000,00         |
| Valor / m <sup>2</sup> :  | R\$ 3.503 / m <sup>2</sup> |
| Renda Esperada:           | R\$ 852.143,16 / mês       |
| Valor Médio das Locações: | R\$ 27,14 / m <sup>2</sup> |

## Principais Locatários

Mercedes Benz do Brasil Ltda.

# ATIVOS

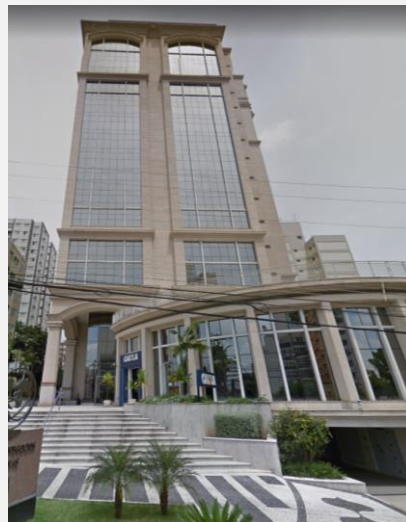
(Alvo para a segunda oferta de Cotas)

## O Empreendimento

Localizado em avenida nobre e de alto fluxo na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, o “Centro de Negócios” é composto por uma torre única com 16 pavimentos tipo que abrigam 58 conjuntos comerciais, 01 loja com mezanino com frente para rua, 03 subsolos e 04 sobressolos de garagem com um total de 300 vagas demarcadas de estacionamento.

O edifício possui heliponto devidamente homologado.

## Fotos



## Principais Características do Empreendimento

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Tipo de Empreendimento:   | Prédio Comercial            |
| Localização:              | Campinas - SP               |
| ABL:                      | 9.351,96 m <sup>2</sup>     |
| Unidades:                 | 58 conjuntos - Monousuário  |
| Valor do Imóvel:          | R\$ 120.000.000,00          |
| Valor / m <sup>2</sup> :  | R\$ 12.832 / m <sup>2</sup> |
| Renda Esperada:           | R\$ 933.022,24 / mês        |
| Valor Médio das Locações: | R\$ 99,77 / m <sup>2</sup>  |

## Principais Locatários

Caixa Econômica Federal

# ATIVOS

(Alvo para a segunda oferta de Cotas)

Administrador



Gestor



## O Empreendimento

Localizado na Cidade de Barueri (SP), o “EDIFÍCIO BRASCAN CENTURY PLAZA” é composto por uma torre única com 27 pavimentos que abrigam 181 conjuntos comerciais, Open Mall com 50 lojas e 5 subsolos com um total de 1.817 vagas de estacionamento.

A região permanece em crescimento num período de alta demanda, por se apresentar como uma boa opção à saturação das regiões mais tradicionais de São Paulo, e abrigou empresas do setor de serviços, as quais buscavam baixo custo de ocupação e benefícios fiscais..

## Fotos



## Principais Características do Empreendimento

|                           |                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Tipo de Empreendimento:   | Prédio Comercial                                    |
| Localização:              | Barueri - SP                                        |
| ABL / Área Construída:    | 23.940,56 m <sup>2</sup> / 33.431,14 m <sup>2</sup> |
| Unidades:                 | 181 (cento e oitenta e um)                          |
| Valor do Imóvel:          | R\$ 190.000.000,00                                  |
| Valor / m <sup>2</sup> :  | R\$ 7.936,32 / m <sup>2</sup>                       |
| Renda Esperada:           | R\$ 957.622,00                                      |
| Valor Médio das Locações: | R\$ 40,00 / m <sup>2</sup>                          |

## Principais Locatários



- 1 Sumário Executivo
- 2 O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)
- 3 Principais Características do REAG RENDA IMOBILIÁRIA FII
- 4 Comportamento do Fundo
- 5 Portfólio de Oportunidades Imobiliárias
- 6 Fatores de Risco**

# FATORES DE RISCO

Administrador



Gestor



I. Risco de o Fundo não colocar a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão: Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Custodiante e o Administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver. Em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.

II. Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo: As cotas de fundos de investimento imobiliários possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgates das Cotas não é admitido.

III. Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo: Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

IV. Risco relativo às novas emissões de Cotas: Tendo em vista a discricionariedade do Administrador para fins de novas emissões de Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a fim de que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

V. Risco de desapropriação: O Fundo investirá seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, que estão sujeitos a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade dos Ativos imobiliários e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.

VI. Risco Imobiliário: É a desvalorização dos Ativos Imobiliários, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os Ativos Imobiliários limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Ativos Imobiliários em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

VII. Risco do Fundo Ser Genérico: O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar um empreendimento imobiliário para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, sem prévia anuência dos quotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que estes se enquadrem na política de investimento do Fundo.

VIII. Risco de adversidade nas condições econômicas: Condições econômicas adversas podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

# FATORES DE RISCO

IX. Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, 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 alienação dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

X. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo os Ativos Imobiliários, 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.

XI. Risco de contingências ambientais e Urbanísticas: Eventuais contingências ambientais e urbanísticas envolvendo os Ativos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.

XII. Risco inerente à propriedade dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

XIII. Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

XIV. Risco de pagamento das Cotas do Fundo em ativos: Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.

XV. Riscos tributários: A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

Havendo alienação de quotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento) (art. 29 da IN RFB nº 1.022/2010): (i) Beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer na bolsa; e (ii) Beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Ainda, poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das quotas do Fundo em prazo inferior ao 29º dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do poder executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

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

XVII. Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

XVIII. Risco de concentração da Carteira do Fundo: O Fundo adquirirá preponderantemente os Ativos Imobiliários, podendo ocasionar uma concentração em sua carteira em poucos Ativos Imobiliários, estando, assim, exposto aos riscos inerentes à tais Ativos Imobiliários.

XIX. Risco de crédito: As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

XX. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização: 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 diretamente na economia, realizando relevantes mudanças 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, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. 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, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

# FATORES DE RISCO

Administrador



Gestor



XXI. Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. 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.

XXII. Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

XXIII. Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho 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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

XXIV. Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a Carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

XXV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

XXVI. Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXVII. Perdas não cobertas pelos seguros contratados: Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

XXVIII. Intervenção ou liquidação do Custodiante: O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

XXIX. Alteração do Regulamento: O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

XXXI. Quórum de aprovação qualificado: Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 57 do Regulamento, dependerão de aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da Assembleia Geral de Cotistas cuja deliberação dependam de quórum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de Cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

XXXII. Risco do Fundo não ser constituído: O Fundo será liquidado caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição.

XXXIII. Informações Contidas No Prospecto: O Regulamento contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes do Regulamento 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.

XXXIV. Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

São Paulo  
Av. Brig. Faria Lima, 2.277 / cj. 1702  
CEP 01452-000  
Fone: (11) 4096-1800

Brasília  
SHN Quadra 02 / Bloco F / Sala 1808  
CEP 70702-060  
Fone: (61) 3032-2740

Belo Horizonte  
Rua Rio de Janeiro, 2.735 / 13º / cj. 801  
CEP 30160-042  
Fone: (31) 3261-2890