

Material Publicitário

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Apresentação para Potenciais Investidores



Escrituração e Custódia

banco**fator**

Administrador e Gestor

ABV
ALMEIDA BUGELLI e VALENÇA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Assessoria Jurídica

Aviso Importante

As informações contidas neste material publicitário estão de acordo e não esgotam todas aquelas constantes do Prospecto, de modo que os potenciais investidores devem ler o Prospecto cuidadosamente antes de tomar uma decisão de investimento.

O Banco Fator e suas sociedades controladas não se responsabilizam por decisões de investimento tomadas exclusivamente com base nas informações contidas neste material publicitário.

Quaisquer informações adicionais sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador ou à Comissão de Valores Mobiliários, incluindo a obtenção de exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.

O Prospecto Preliminar está disponível nos seguintes sites da rede mundial de computadores: (a) www.bancofator.com.br ; (b) www.cvm.gov.br; e (c) www.bmfbovespa.com.br .

Leia o Prospecto Antes de Aceitar a Oferta

Sumário

Seção I	Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário	p.03
Seção II	Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	p.07
Seção III	Ativos	p.14
Seção IV	Características, Funcionamento e Gestão do Fundo	p.21
Seção V	Banco Fator	p.25
Seção VI	Fatores de Risco	p.30
Seção VII	Anexos	p.39

SEÇÃO I

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
Tipo de Fundo	Condomínio Fechado
Prazo	12 anos (com amortizações previstas a partir do 8º ano)
Objetivo	Aquisição de ativos com lastro imobiliário, como CRI, LCI, LH, Quotas de FII, Quotas de FIDC, Quotas de FI RF e Debêntures, facilitando o investimento nestes Ativos por investidores não qualificados.
Administrador/Gestor	Banco Fator
Capital	Até R\$ 100 milhões
Rentabilidade Alvo ao Investidor	IGP-M + 8,0% a.a.
Benchmark (para cálculo da Taxa de Performance)	IGP-M + 6,0% a.a.
Taxa de Administração	1,5% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no primeiro ano de funcionamento. 1,0% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo a partir do segundo ano.
Taxa de Performance	20% sobre a diferença positiva entre a rentabilidade do Fundo e o <i>benchmark</i> .

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Número de Quotas da Oferta	100.000.000 (cem milhões)
Valor de cada Quota	R\$ 1,00 (um real)
Investimento mínimo	20.000 Quotas, ou, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Periodicidade da distribuição aos Quotistas	Rendimentos: no mínimo, a cada 6 (seis) meses Amortização de quotas: na liquidação de ativos
Negociação das Quotas	Mercado de Bolsa da BM&FBovespa
Escriturador	Banco Itaú
Custodiante	Banco Itaú
Auditor Independente	BDO Trevisan
Isenção tributária	Quotista pessoa física: isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Requisitos: fundo tenha ao menos 50 quotistas e o quotista beneficiados e não tenha mais de 10% das quotas do fundo.

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Volume Total da Oferta

R\$ 100 milhões

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 10 milhões

Público Alvo

Investidores, qualificados ou não, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, tanto pessoas físicas quanto pessoas jurídicas e investidores institucionais, interessados em investir nos Ativos.

Liquidez no mercado secundário

As Quotas do Fundo estão listadas no mercado de bolsa da BOVESPA.

SEÇÃO II

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

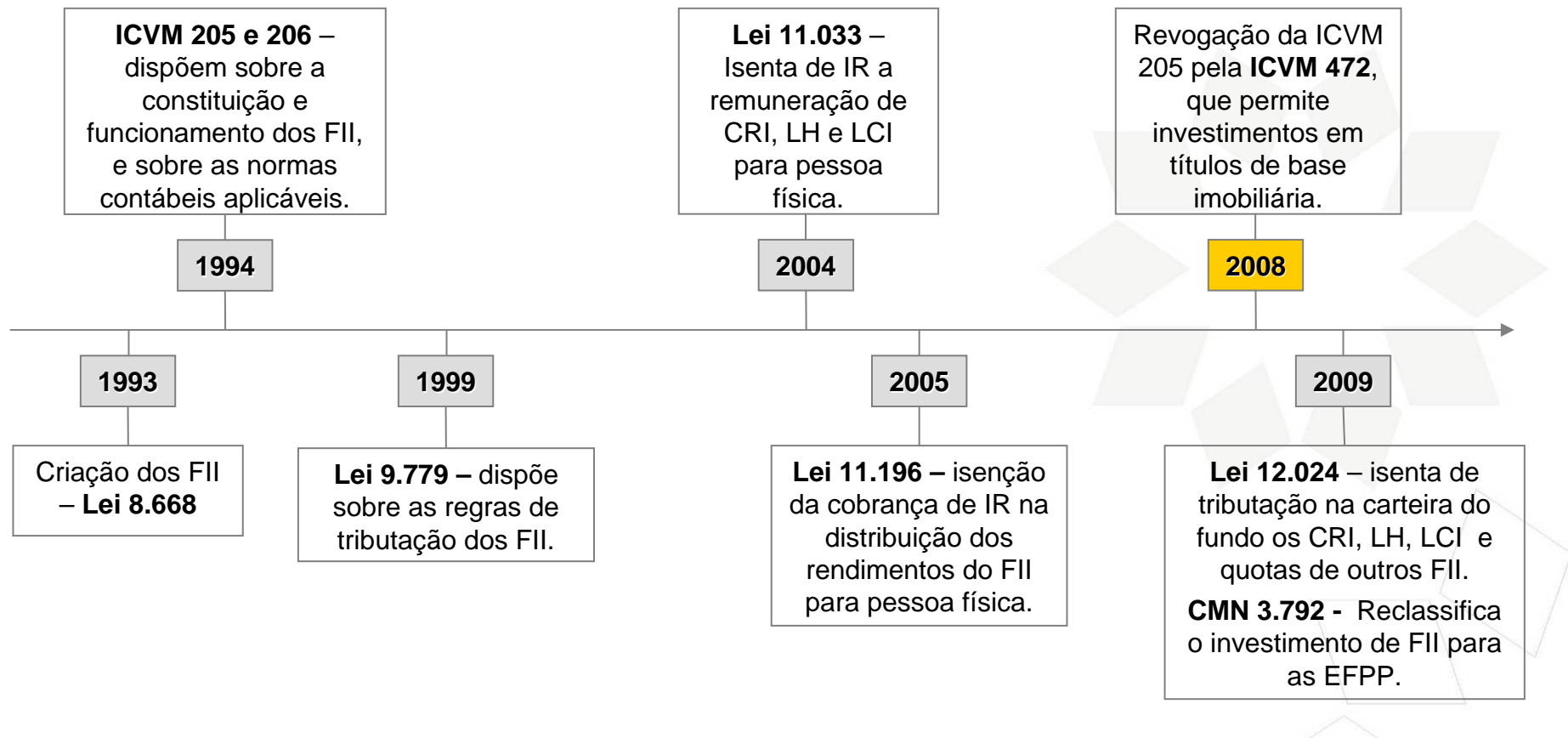


Funcionamento dos Fundos de Investimento Imobiliário



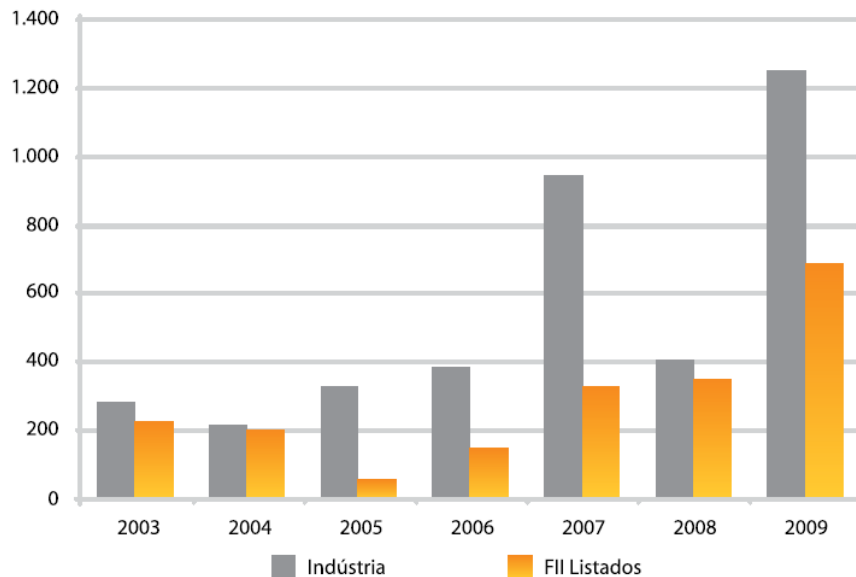
- ✓ Base legal: Lei 8.668/93 e Instrução CVM nº 472.
- ✓ Registrado na CVM.
- ✓ Lastreado em ativos de base imobiliária.
- ✓ Quotas negociadas no mercado secundário (BOVESPA).
- ✓ Distribuição de rendimentos periodicamente (no mínimo, semestral).
- ✓ Demonstrações financeiras auditadas por auditor independente semestralmente.

A Lei 8.668 de 25/06/93 criou os FII que foram originalmente regulamentados pela Instrução CVM nº 205/94. Aperfeiçoamentos regulatórios ao longo do tempo:



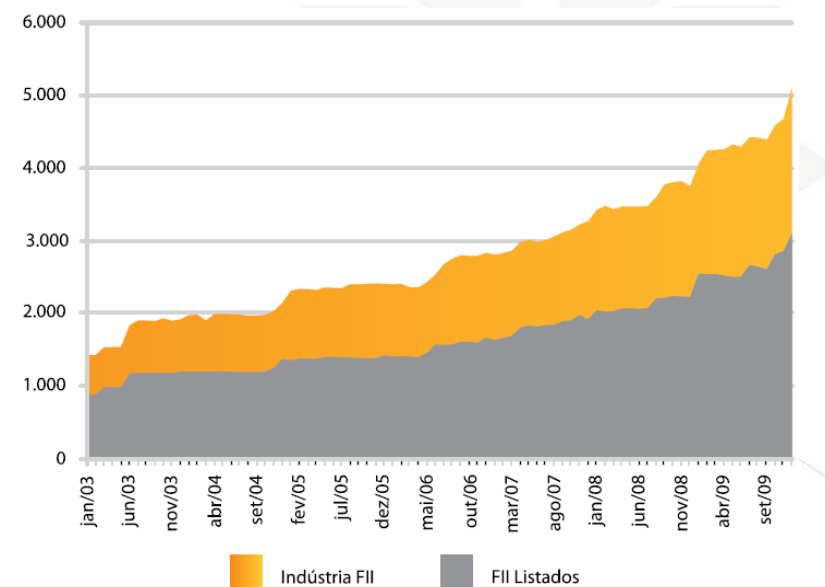
As emissões de quotas de fundos imobiliários têm apresentado considerável crescimento nos últimos anos, com aumento também no número de fundos com quotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado.

Histórico do Montante de Emissões de FII (R\$ milhões)



Fonte: Uqbar

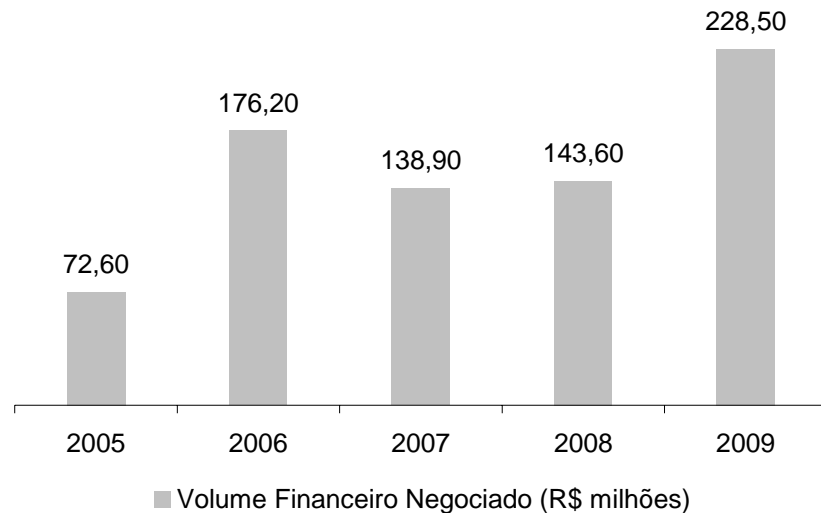
Histórico do Patrimônio Líquido de FII (em R\$ milhões)



Fonte: Uqbar

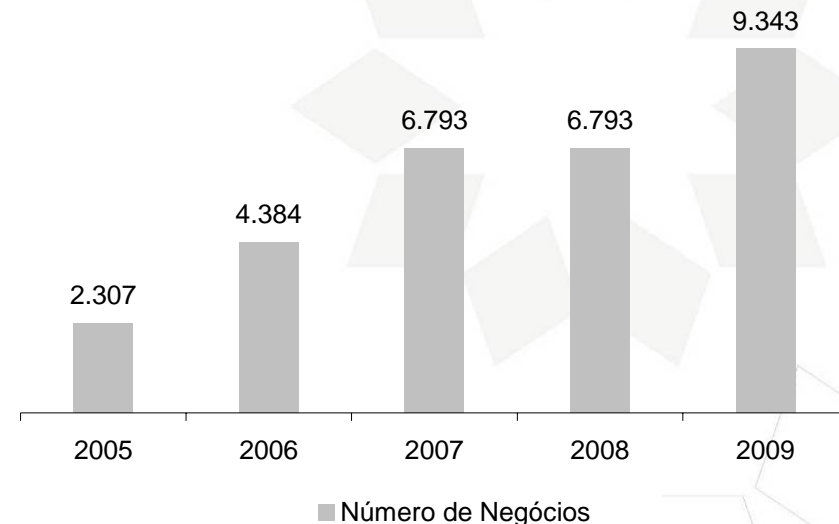
O crescente aumento nas negociações de quotas de fundos imobiliários no mercado secundário indica o crescimento da liquidez destes ativos.

Volume Financeiro Negociado de Quotas de FII em Ambiente de Bolsa ou Balcão Organizado da BM&FBOVESPA (R\$ milhões)



Fonte: Uqbar

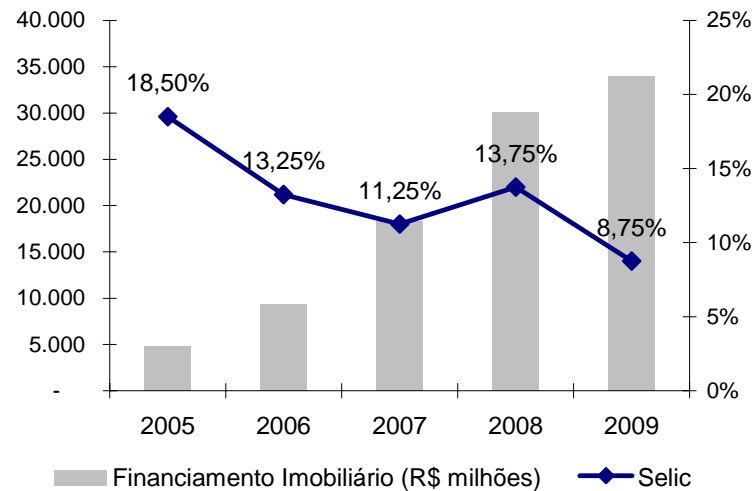
Número de Negócios de Quotas de FII em Ambiente de Bolsa ou Balcão Organizado da BM&FBOVESPA



Fonte: Uqbar

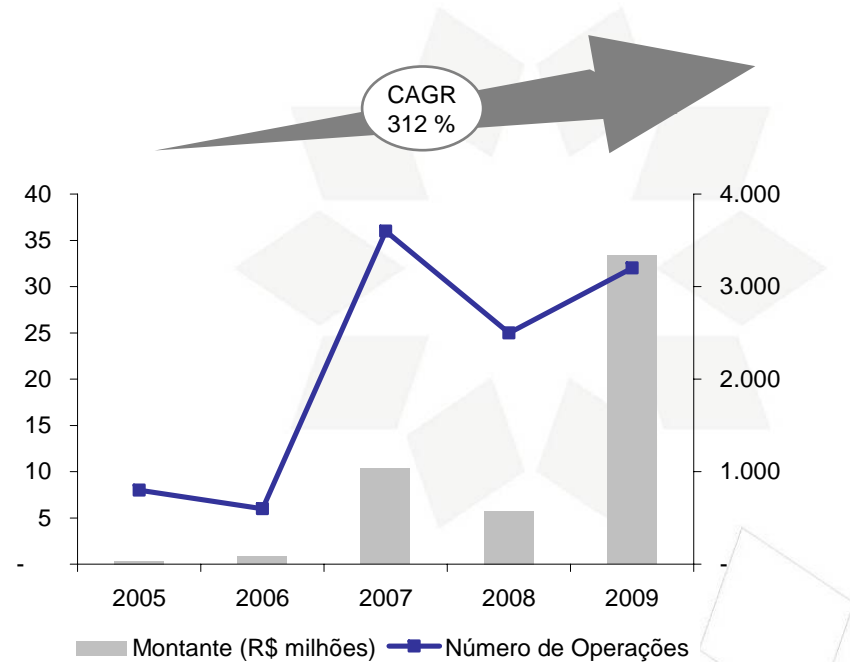
Com a queda dos juros e crescimento do crédito imobiliário, os fundos imobiliários se tornaram um importante veículo de investimento no setor.

Financiamento Imobiliário (R\$ milhões) X Evolução Selic



Fonte: Abecip e Fator

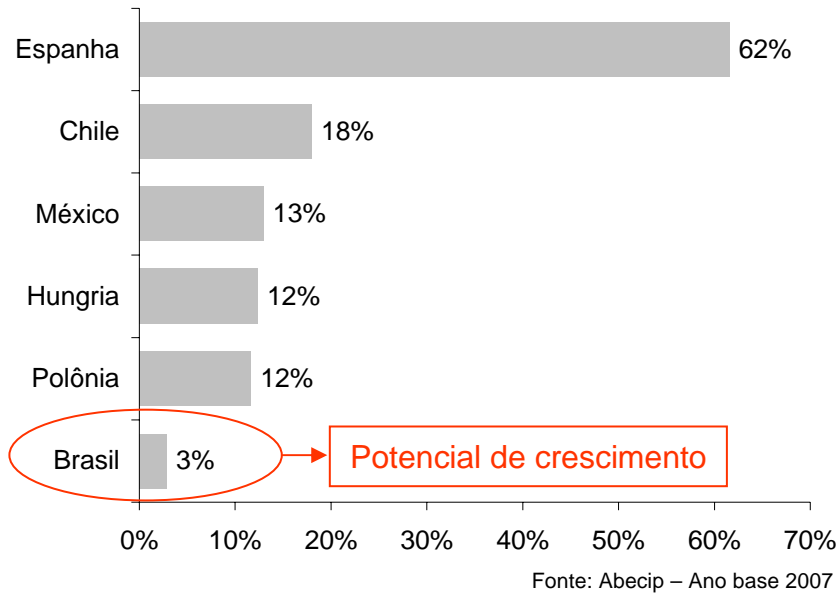
Oferta Pública de FII – número de operações e volume (R\$ milhões)



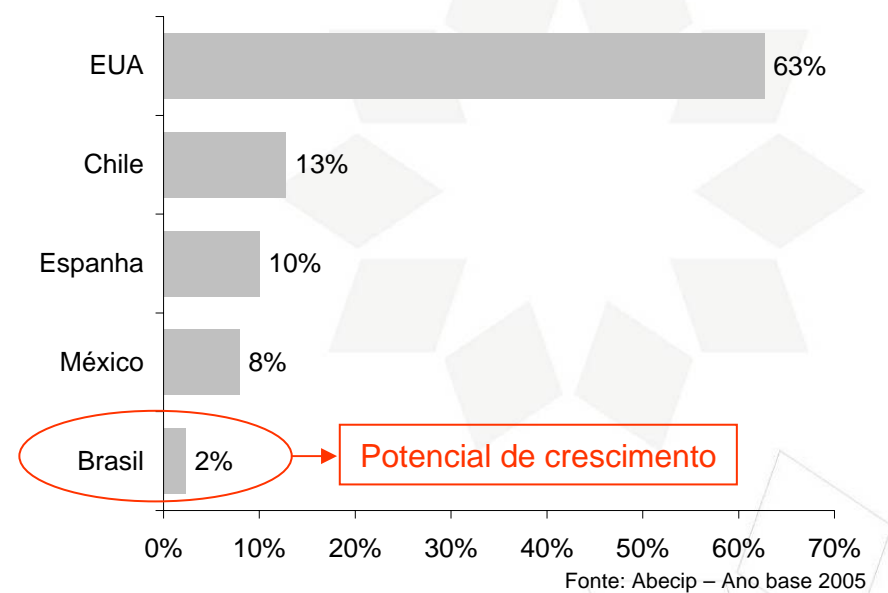
Fonte: CVM

Da análise dos gráficos abaixo, o Banco Fator entende que mesmo com o “boom” apresentado nos últimos anos no mercado imobiliário brasileiro, quando comparado a outros países, o potencial de crescimento ainda é muito alto.

Participação do Crédito Imobiliário no PIB



Mercado Secundário sobre Total de Operações de Crédito Imobiliário



SEÇÃO III

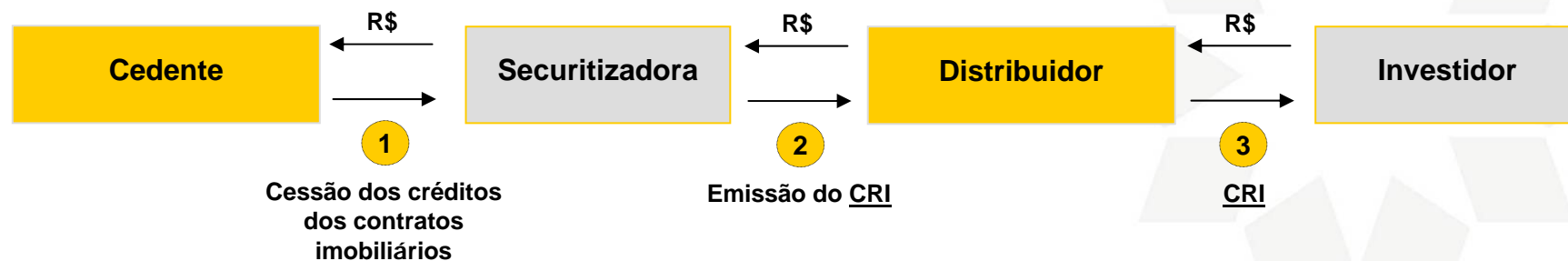
ATIVOS



O Certificado de Recebíveis Imobiliários

Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos lastreados em créditos imobiliários. Tais créditos podem ser decorrentes de contratos de venda e compra de imóveis, de financiamento imobiliário e de locação de imóveis, sejam estes, em qualquer caso, residenciais, comerciais ou industriais.

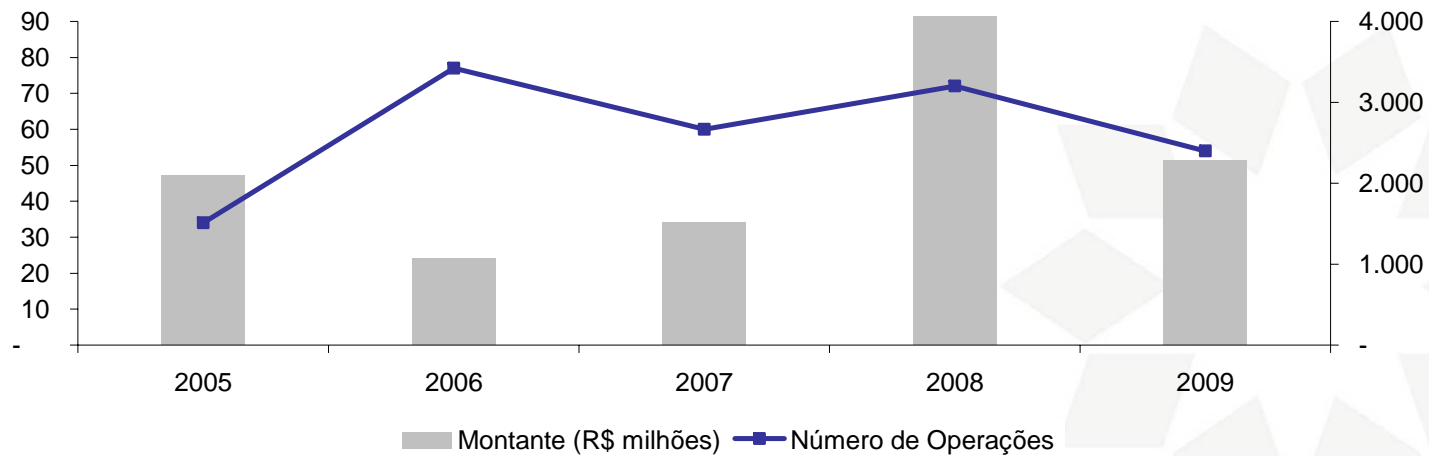
Como funciona a securitização:



O investidor recebe diretamente da securitizadora o pagamento de juros e amortização correspondente aos créditos imobiliários que lastreiam o certificado de recebíveis imobiliários.

Na opinião do Banco Fator, a rentabilidade atrativa para os investidores, a isenção tributária e a forte estrutura de garantias explicam o crescimento deste mercado.

Oferta Pública de certificados de recebíveis imobiliários – número de operações e volume (R\$ milhões)




Fonte: CVM

Principais fatores que impulsionam o mercado de certificados de recebíveis imobiliários:

- ✓ Taxa de juros baixa
- ✓ Aumento de crédito imobiliário
- ✓ Isenção tributária para investidor pessoa física
- ✓ Criação dos FII de ativos financeiros imobiliários
- ✓ Relativa padronização das securitizações
- ✓ Aumento da demanda por imóveis
- ✓ Aumento de liquidez no mercado secundário

Emissões de certificados de recebíveis imobiliários com características adequadas à Política de Investimentos do Fundo*

Emissões Coordenadas pelo 	
Brookfield	Pulverizado
<p>Emissora: Gaiasec</p> <p>Taxa de Emissão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sênior: IGP-M + 9,15% • Subordinada: IGP-M + 14,00% <p>Lastro: Créditos imobiliários residenciais pulverizados cedidos por construtoras controladas pela Brookfield, como Brascan, Company e MB Engenharia.</p>	<p>Emissora: Brazilian Securities</p> <p>Taxa de Emissão:**</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sênior: IGP-M + 11,32% • Subordinada: IGP-M + 12,00% <p>Lastro: Créditos imobiliários residenciais pulverizados cedidos por diversas construtoras.</p>

Outros Coordenadores		
Pulverizado	Bravo Realty	Grupo Capuche e Grupo Marko
<p>Emissora: Brazilian Securities</p> <p>Taxa de Emissão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sênior: IGP-M + 10,16% • Subordinada: IGP-M + 11,7% <p>Lastro: Créditos imobiliários residenciais pulverizados cedidos por 15 empresas de incorporação/construtoras.</p>	<p>Emissora: RB Capital</p> <p>Taxa de Emissão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sênior: IGP-M + 9,50% • Subordinada: IGP-M + 17,00% <p>Lastro: Créditos imobiliários provenientes de contrato de compra e venda de diversos imóveis.</p>	<p>Emissora: Brazilian Securities</p> <p>Taxa de Emissão:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sênior: IGP-M + 11,72% • Subordinada: IGP-M + 11,46% <p>Lastro: Créditos Imobiliários provenientes de financiamento para a compra de imóveis diversos.</p>

*Estes são apenas alguns exemplos de operações que se enquadram à política de investimentos do Fundo. Não é assegurado que este Fundo adquirirá estas operações. Outras operações, já emitidas ou ainda a serem emitidas, poderão compor o Patrimônio do Fundo.

**A taxa da oferta do CRI Senior desta emissão foi de IGP-M + 8,80% a.a.

Apesar do crescimento do mercado, o certificado de recebíveis imobiliários ainda não é um ativo de fácil acesso aos investidores individuais por suas características e pela regulamentação vigente. O investimento via aquisição de quotas de fundo imobiliário aumenta significativamente o acesso a estes ativos.

Características que passam a ser acessíveis aos investidores individuais

- ✓ Ingresso ao mercado de ativos de base imobiliária antes só acessível a investidores qualificados
- ✓ Rentabilidade atrativa
- ✓ Estrutura de Garantias

Limitações que deixam de ser aplicáveis aos investidores individuais:

- ✓ Investimento mínimo de R\$ 300 mil ou R\$ 1 milhão (Instruções CVM nº 414 e nº 476)*
- ✓ Baixa liquidez do ativo no mercado secundário
- ✓ Complexidade do ativo individualmente considerado



Estratégia e Processo de Investimento

Ativos

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Tributação	Isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos quando titular do CRI for pessoa física ou o próprio FII. Os rendimentos pagos aos demais investidores estão sujeitos à alíquota de 20%.
Risco	Risco de crédito do devedor do crédito imobiliário lastro do CRI.
Lastro	Créditos imobiliários.
Prazo	Não superior ao prazo do crédito imobiliário lastro do CRI.

Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e Letra Hipotecária (LH)

Tributação	Isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos quando titular do CRI for pessoa física ou o próprio FII. Os rendimentos pagos aos demais investidores estão sujeitos à alíquota regressiva aplicável aos investimentos de renda fixa.
Risco	Risco de crédito do emissor, que obrigatoriamente deve ser instituição financeira ou assemelhada.
Lastro	Créditos imobiliários garantidos por hipoteca (LH e LCI) ou por alienação fiduciária (LCI) de imóvel.
Prazo	LCI: Mínimo de 60 dias e máximo não superior ao prazo dos créditos lastro. LH: Mínimo de 180 dias e máximo equivalente ao vencimento das linhas de crédito.

Estratégia e Processo de Investimento

Ativos

Quotas de Fundos Imobiliários

Tributação	Isenção de Imposto de Renda a pessoa física e outro FII quotista relativamente aos rendimentos distribuídos pelo FII. Rendimentos distribuídos aos demais investidores estão sujeitos à alíquota de 20% de Imposto de Renda.
Risco	Risco associado aos ativos do fundo.
Lastro	Imóveis ou bens e direitos relativos a imóveis.
Prazo	Indeterminado ou prazo constante no regulamento do fundo.

Debêntures Corporativas de Empresas do Setor Imobiliário

Tributação	Investidores pessoa física e pessoa jurídica serão tributados de acordo com a tabela regressiva aplicável a investimentos de renda fixa. Na carteira do FII, este ativo está sujeito à alíquota de 20%.
Risco	Risco de crédito do emissor.
Lastro	Não aplicável
Prazo	Variável, média do mercado de aproximadamente 4 anos.

✓ Outros ativos com lastro imobiliário

- Quotas de FIDC e Quotas de FI Renda Fixa

SEÇÃO IV

CARACTERÍSTICAS, FUNCIONAMENTO E GESTÃO DO FUNDO



Diversas razões levaram o Banco Fator à iniciativa de oferecer a seus clientes um fundo de investimento imobiliário.

Por que Fundo Imobiliário:

- ✓ Quedas nas taxas de juros nominal e real
- ✓ Isenção tributária para pessoas físicas
- ✓ Proteção contra inflação
- ✓ Diversificação de ativos e riscos
- ✓ Rentabilidade atraente, geração de renda e potencial ganho de capital
- ✓ “*Boom*” do mercado imobiliário
- ✓ Mercado secundário crescente
- ✓ Investimento inferior a R\$ 300 mil

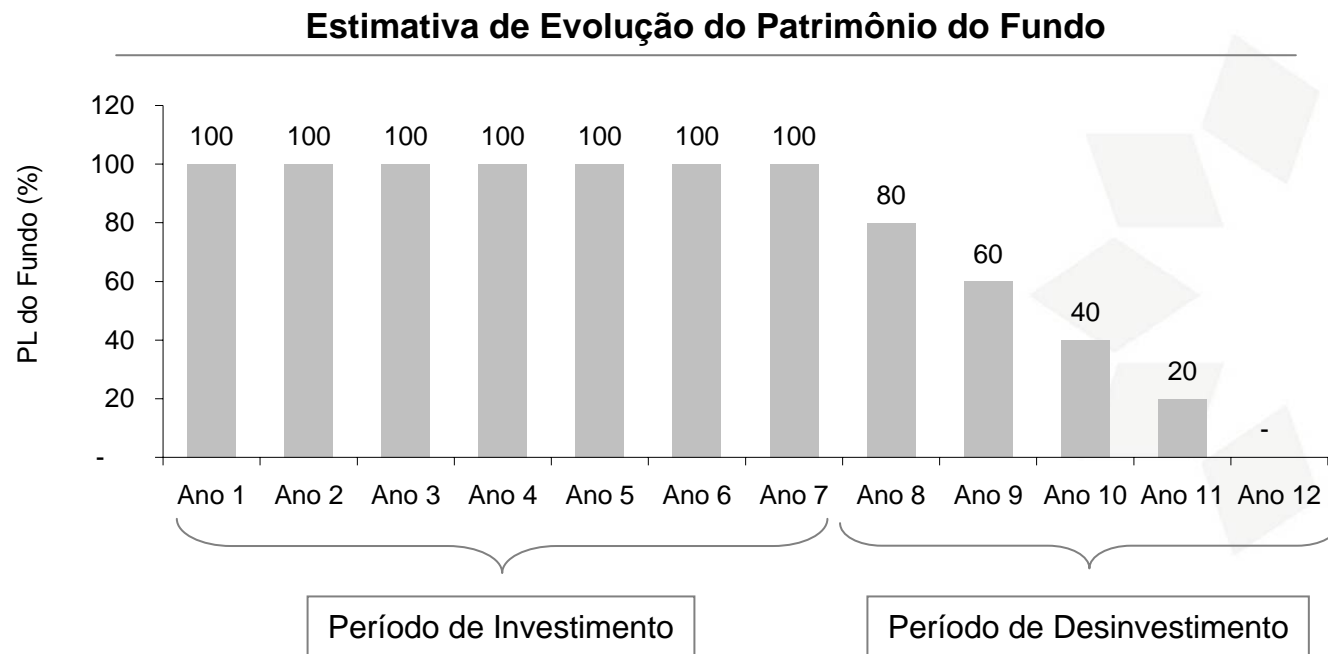
Por que o Banco Fator:

- ✓ Equipe de gestão dedicada e experiente
- ✓ Parceria com principais securitizadoras
- ✓ Capacidade de originação
- ✓ Análise especializada de ativos alvo
- ✓ Forte atuação do Banco Fator no Mercado de CRI
- ✓ Cobertura de empresas incorporadoras/construtoras

FATOR VERITÀ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Desinvestimento do Fundo

É interesse do Administrador que a partir do 8º ano o Fundo comece a pagar amortizações do principal, visando a liquidação total de seus ativos ao final do 12º ano.



As amortizações dependerão das características dos ativos que comporão o Fundo; o calendário acima é uma estimativa.

O início do aporte por investidores está previsto para 26 de julho.

Cronograma Preliminar Tentativo do Fundo

Abril
07
Quarta-Feira

Protocolo na CVM

Julho
26
Segunda-Feira

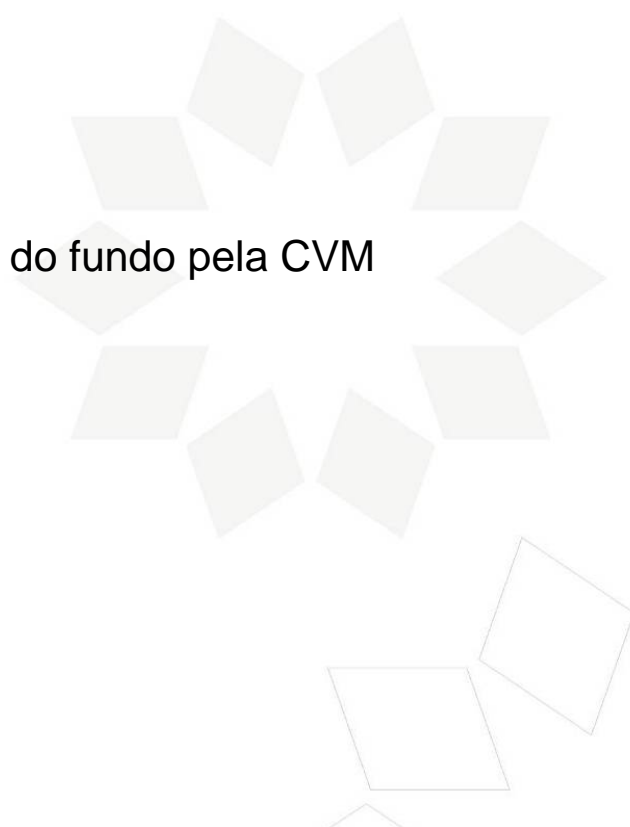
Previsão de obtenção de registro definitivo do fundo pela CVM

Julho
27
Terça-Feira

Início da captação do fundo

Janeiro
27
Quinta-Feira

Fim da captação do fundo



SEÇÃO V

BANCO FATOR



Banco Fator

Equipe Dedicada - O Banco Fator tem uma equipe dedicada altamente qualificada, dirigida por:

Manoel Horácio Diretor Presidente do Banco Fator	Manoel Horácio presidiu empresas nacionais e internacionais que operam no Brasil, como Telenorte Leste Participações, Divisão de Papel e Celulose da Cia. Vale do Rio Doce, Vale Energia, Docenave, Sharp Equipamentos Eletrônicos, Ficap e Matec (Grupo Ericsson).
Venilton Tadini Diretor de Finanças Corporativas	Antes de se tornar Diretor de Finanças Corporativas, Tadini foi Diretor da área de Fusões e Aquisições do Fator desde 1995. Entre os anos de 1992 e 1995 foi diretor da CPD – Cia Paulista de Desenvolvimento. Atuou ainda como Diretor do BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento de 1990 a 1992.
Patrícia Stierli Diretora Responsável pelo Fundo	Patrícia atuou durante 8 anos como Diretora Administrativo-Financeira nas empresas Sadebem Equipamentos e Montagem e Rede Zacharias de Pneus. Possui também dez anos de experiência na área de gestão de recursos adquiridos principalmente no Banco Santander e no CrediBanco. Trabalhou ainda na área de Investimentos da Fator Corretora e no Banco Comind de Investimentos.
Valdery Albuquerque Diretor de Gestão de Ativos Imobiliários de Crédito de Terceiros	Valdery foi Presidente, Diretor de Finanças e Rede da Caixa Econômica Federal entre 1995 e 2003. Além disso, foi também Presidente do Banco Nossa Caixa no ano de 2003 e Diretor Executivo do Unibanco entre 2003 e 2005.
Frederico Simionato Gerente de Renda Fixa	Trabalhou 6 anos na BRZ Investimentos na área de gestão de fundos investimentos de renda fixa e renda variável. Trabalhou também um ano na North Sea Capital Management em Nova York, também realizando gestão de patrimônio. Possui experiência em tesouraria internacional, produtos financeiros dos mercados local e exterior e gestão de fundos de investimentos. Possui MBA pelo INSEAD.

Banco Fator

- ✓ 3º no ranking de originação de operações de certificados de recebíveis imobiliários pela ANBIMA em 2009.
- ✓ Excelência em gestão de ativos para terceiros.
- ✓ Operações realizadas:

<p>O Banco Fator foi o Coordenador Líder da 14ª série da 1ª emissão de CRI lastreados em recebíveis detidos contra a Givaudan do Brasil.</p> <p>Securizadora ALTERE</p> <p>valor R\$ 15.849.130,80</p> <p>2009</p>	<p>O Banco Fator foi o Coordenador Líder da 5ª série da 1ª emissão de CRI lastreados em recebíveis detidos contra a Caixa Econômica Federal.</p> <p>Securizadora ARATIS Risco de Crédito CAIXA</p> <p>valor R\$ 44.982.757,68</p> <p>2009</p>	<p>O Banco Fator S.A. foi Coordenador Líder das 1ª e 2ª séries da 1ª emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de financiamento cedidos pelo Banco Matone.</p> <p>Administradora NR Securizadora GAIASEC Controladora dos Cedentes BancoMatone</p> <p>valor R\$ 24.501.006,50</p> <p>2009</p>
<p>O Banco Fator S.A. foi Coordenador Líder das 1ª e 2ª séries da 2ª emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários decorrentes de contratos de compra e venda e promessas de compra e venda cedidos por sociedades controladas pela Brookfield Incorporações S.A.</p> <p>Administradora NR Securizadora GAIASEC Controladora dos Cedentes Brookfield</p> <p>Valor R\$ 85.436.556,00</p> <p>2009</p>	<p>O Banco Fator foi o Coordenador Líder da 2ª série da 127ª emissão de CRI lastreado em recebíveis detidos contra a Direcional Engenharia.</p> <p>Securizadora GAIASEC Controladora dos Cedentes DIRECIONAL</p> <p>Valor R\$ 5.204.706,29</p> <p>2009</p>	<p>O Banco Fator foi o Coordenador Líder da 2ª série da 127ª emissão de CRI lastreado em recebíveis detidos contra a Fleury S.A.</p> <p>Securizadora CIBRASEC Controladora dos Cedentes FLEURY</p> <p>Valor R\$ 11.723.200,00</p> <p>2009</p>

O BANCO FATOR S.A. assessorou a

Brazilian Securities

BRAZILIAN SECURITIES
 Finance & Real Estate

na 156ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, lastreados em créditos imobiliários pulverizados.

valor da operação
R\$ 46.705.328,87

2010

Equipe de Distribuição

Os investidores interessados em adquirir Quotas deste Fundo devem encaminhar os seus pedidos de subscrição aos seus respectivos assessores de investimento no Banco Fator.

Coordenador Líder



Equipe de Distribuição

Coordenação: Fred Simionato

fsimionato@bancofator.com.br Tel.: 3049-6207

Tipo	Contato	Telefone
Clientes Institucionais	Cristiano Braga (RJ)	(11) 3049 – 9570
	Marcelo Junqueira Rodrigo Campos	ou (21) 3861 – 2507
Pessoa Física	Clientes Fator	Procure seu assessor
	Não clientes – Private (Banco Fator)	(11) 3049 – 9431
	Não clientes – Mesa de Investimentos (Corretora)	(11) 3049 – 9210

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PELO INVESTIDOR ANTES DO INVESTIMENTO DE SEUS RECURSOS.

Disclaimer

- Este material publicitário foi preparado para a oferta pública de distribuição das quotas do Fator Verita Fundo de Investimento;
- A presente oferta de quotas obteve o registro junto à CVM em 26 de julho de 2010, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/014.
- Este material publicitário foi encaminhado à CVM em 13 de julho de 2010, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 26 de dezembro de 2003;
- O investimento em quotas de Fundo de Investimento Imobiliário envolve diversos tipos de risco. Os investidores devem ler todo o conteúdo do prospecto preliminar, em especial a seção que contém informações sobre os “Fatores de Risco” da Oferta, antes da tomada de decisão de investimento nas quotas;
- As informações contidas neste material publicitário estão de acordo e não esgotam todas aquelas constantes do Prospecto Preliminar, disponível nos *websites* do Administrador, da CVM e da BM&FBovespa, porém não o substitui.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

SEÇÃO VI

FATORES DE RISCO



Fatores de Risco

O Banco Fator e suas sociedades controladas não se responsabilizam por decisões de investimento tomadas exclusivamente com base nas informações contidas neste material publicitário, de forma que o potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações constantes no Prospecto, em especial a Seção “Fatores de Risco”, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários, antes de tomar uma decisão de investimento.

O investimento em Fundo de Investimento Imobiliário envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor, incluindo mas não se limitando a:

✓ Riscos Relacionados a Liquidez

A aplicação em quotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das quotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas quotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as quotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Quotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

✓ Riscos Relativos à Rentabilidade de Investimento

O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das quotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Fatores de Risco

Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Quotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário (os “CDB”), tudo de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o disposto no Parágrafo Único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

✓ Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Quotas do Fundo, passando tal Quotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Quotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Quotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Quotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Quotistas.

✓ Riscos de o Fundo não Capturar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Quotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Valor Mínimo de 10.000.000 (dez milhões) de Quotas, no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Quotas.

Adicionalmente, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Valor Mínimo e o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder deverá utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir o montante não colocado até então e a Oferta somente será encerrada após serem colocadas a totalidade das Quotas remanescentes ou no término do prazo de distribuição, o que ocorrer primeiro.

Fatores de Risco

✓ Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Quotistas que adquirirem Quotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas Quotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

✓ Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

✓ Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do imóvel que estiver vinculado ao direito creditório. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos direitos creditórios relativos aos referidos imóveis.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

✓ Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos direitos creditórios objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Fatores de Risco

✓ Risco das Contingências Ambientais

Por se tratarem os Ativos de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

✓ Riscos Relativos à Atividade Empresarial

É característica das locações, objeto de determinados Ativos do Fundo, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis aos quais estão vinculados os direitos creditórios objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações.

✓ Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Quotas da Oferta para a aquisição dos Ativos, conforme descrito na seção 6 – Política e Estratégia de Investimentos deste Prospecto, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros direitos creditórios.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos direitos creditórios vinculados a imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá deter um número limitado de direitos creditórios vinculados a imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

✓ Riscos Tributários

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação

Fatores de Risco

aplicáveis às pessoas jurídicas. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em ativos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes 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 ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, ainda que relativos a operações já efetuadas.

A seção “Tributação” estabelecida na página 83 deste Prospecto contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Quotistas.

✓ Riscos Institucionais

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

Fatores de Risco

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

✓ Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Geral

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Quotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Quotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Quotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- política monetária;

Fatores de Risco

- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que o Fundo não admite resgate e que se trata de um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, caso o Investidor tenha interesse ou necessidade de realizar o desinvestimento no Fundo, deverá fazê-lo mediante negociação das Quotas no mercado secundário. Em razão de oscilação do valor de mercado das Quotas, a negociação no mercado secundário poderá acarretar perdas para o Investidor em relação ao capital aplicado e à perspectiva de valorização da Quota.

✓ Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os Certificados.

✓ Riscos do Prazo

Considerando que a aquisição de Quotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Quota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Quotas em mercado secundário.

Fatores de Risco

✓ Riscos Jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

✓ Riscos de Crédito

Os Quotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de remuneração dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não remuneração dos Ativos.

O investimento em direitos de comercialização de obras e direitos de uso (ou posse) de imóveis caracterizam operações cujo risco de crédito se concentra na capacidade das partes obrigadas honrarem os contratos em vigor.

Dentre outros, o risco de crédito de projetos envolve a construção, recuperação e reforma de imóveis. O investimento pelo Fundo em ativos decorrentes de projetos que envolvam a construção, recuperação e reforma de imóveis para sua posterior exploração comercial, expõe o Fundo a diversos riscos relacionados à solvência de construtores, locadores, das empresas titulares dos projetos.

✓ Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

SEÇÃO VII

ANEXOS



A Instrução CVM nº 472, regula os Fundos de Investimento Imobiliário

Introdução

As alterações realizadas na Instrução CVM nº 472 em 2008 permitiram que os fundos de investimento imobiliário (FII) passassem a investir em outros ativos imobiliários que não, necessariamente, imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Legislação

Os FIIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

- Lei 8668 – a lei de 1993, dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FIIs e dá outras providências.
- Lei 9.779 – dispõe sobre a tributação dos FIIs.
- Lei 11.033 e 11.196 – dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FIIs.
- Instrução CVM nº 472 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de quotas e a divulgação de informações dos FIIs.

A Lei 12.024 isentou a tributação de ativos imobiliários na carteira dos fundos de investimento imobiliário.

Tributação

A Lei 12.024, de 2009, alterou o parágrafo 1º do artigo 16-A da Lei 8.668, isentando de tributação os seguintes ativos investidos por FII:

Ativos Isentos de Tributação na Carteira dos FII
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Letras de Crédito Imobiliário (LCI)
Letras Hipotecárias (LH)
Quotas de FII