

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 68ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB CAPITAL

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA



VIA ENGENHARIA S.A.

R\$ 69.243.672,00

Rating: "AA(exp)sf(bra)", atribuído pela Fitch Ratings

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

Coordenador Líder

RB CAPITAL
DTVM

Emissora

RB CAPITAL

Este material foi preparado exclusivamente como material publicitário para entrega aos investidores no âmbito da oferta pública da 68ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da RB Capital Companhia de Securitização (“RB Capital”) com base em informações prestadas pela RB Capital, e não implica, por parte da RB Capital DTVM (“Coordenador Líder”), nenhum julgamento sobre a qualidade da RB Capital ou da Oferta ou dos títulos objeto deste material (“Oferta”). O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir das decisões de investimentos tomadas com base nas informações contidas neste material.

Potenciais investidores devem ler o prospecto da distribuição pública de CRI da RB Capital (“Prospecto”) antes de decidir investir nos CRI, bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores e nos endereços da RB Capital (http://www.rbcapital.com/Arquivos/Prospectos/CRI/2014/RB_Capital_Prospecto_68_Serie_ViaEngenharia.pdf), do Coordenador Líder (http://www.rbcapitaldtvm.com/Arquivos/Prospectos/CRI/2014/RB_Capital_Prospecto_68_Serie_ViaEngenharia.pdf), da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) (neste website, na seção “Acesso Rápido”, na parte inferior da página principal, acessar “Prospectos Definitivos”, buscar pelo título “RB Capital Companhia de Securitização” no espaço “Consulta por parte de nome ou CNPJ de Companhias Abertas” e clicar no “Prospecto da 68ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”, da CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”) (<http://www.cetip.com.br/Comunicados-Documentos/UnidadeTulos/prospectos#/Lista>, neste website buscar pelo Título “RB Capital Companhia de Securitização” na categoria de Documentos “Prospectos do CRI” e clicar no Prospecto da 68ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização), e da Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) (cop.anbima.com.br, neste website, acessar “Acompanhar Análise de Ofertas”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização” no espaço “Emissor/Ofertante”, e clicar em Prospecto da 68ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização”). O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos incluem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI DISTRIBUÍDOS.

A operação indicada neste material encontra-se sob análise da CVM para obtenção do registro de distribuição pública

Página

A	Considerações Iniciais	4
B	Estrutura da Operação	6
C	Visão Geral do Empreendimento	7
D	Via Engenharia	9
E	Termos e Condições da Oferta	12
F	Cronograma da Oferta	15
G	Fluxo Unitário do CRI	16
H	Fatores de Risco	17
I	Contato	25



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

EMISSORA	RB Capital Companhia de Securitização
TÍTULO OFERTADO	Certificados de Recebíveis Imobiliários
DEVEDORA OU VIA ENGENHARIA	Via Engenharia S.A.
CEDENTE, DOMUS OU FINANCIADORA	Domus Companhia Hipotecária
FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO OU OBRIGAÇÕES GARANTIDAS	Financiamento Imobiliário firmado entre a Devedora, a Domus e a RB Capital Companhia de Securitização (“ <u>RB Capital</u> ” e “ <u>Contrato de Financiamento</u> ”), e garantido por fiança bancária contratada junto à instituição financeira de primeira linha
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	Os créditos imobiliários correspondentes à totalidade das parcelas referentes aos pagamentos semestrais devidos, pela Devedora, nos termos do Contrato de Financiamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento
FIADOR	O Banco Itaú BBA S.A. ou outra instituição financeira com classificação de risco equivalente que vier a substituí-la, nos termos do item (I) da Cláusula 7.1 do Contrato de Financiamento

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

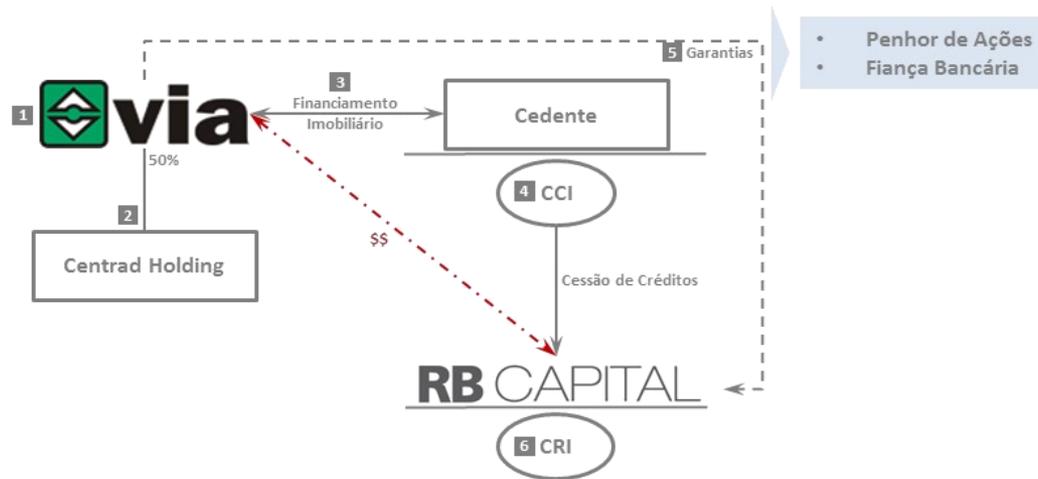
Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados majoritariamente para o reembolso do valor pago pela Emissora à Cedente, a título do pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários

CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO

Título de renda fixa emitido no mercado de capitais, sob a fiscalização da CVM

- Liquidação financeira do ativo e pagamentos semestrais realizados por meio da CETIP, observado o período de carência de 34 (trinta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, para amortização dos títulos e pagamento de juros remuneratórios
- Isenção de imposto de renda sobre os rendimentos auferidos por pessoa física
- Legislação pertinente: Lei 9.514/97, Lei 10.931/04, Lei 11.033/04 e Instruções Normativas CVM 414/04 e 400/03

ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



- 1** A Devedora integra o consórcio vencedor da Parceira Público-Privada (“PPP”) para a construção do Empreendimento, conforme definido na página 14, através do qual o Governo do Distrito Federal (“GDF”) se comprometeu a pagar determinadas contraprestações ao consórcio;
- 2** Para fins de desenvolvimento da PPP, foi constituída uma sociedade de propósito específico denominada Centro Administrativo do Distrito Federal S.A. (“Centrad”) controlada pela Centrad Holding S.A. (“Centrad Holding”, sendo que 50% (cinquenta por cento) das ações da Centrad Holding foram subscritas e integralizadas pela Devedora;
- 3** A fim de prover a Centrad com parte dos recursos necessários à construção do Empreendimento, a Devedora obteve um financiamento imobiliário junto à Cedente, que foi contratado por meio do Contrato de Financiamento;
- 4** A Cedente emitiu as Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários e, ato contínuo, cedeu as CCI à Emissora;
- 5** A Devedora, em cumprimento do integral pagamento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Financiamento, concedeu, à Emissora, (i) o penhor sobre a fração de 50% (cinquenta por cento) das ações de emissão da Centrad Holding e (ii) a contratação da Fiança Bancária junto ao Itaú BBA;
- 6** A Emissora irá emitir série de CRI, lastreada nas CCI, instituindo regime fiduciário sobre as CCI, as Garantias, o Fundo de Garantia e a Conta Centralizadora; e
- 7** Os recursos captados, decorrentes da colocação da série de CRI no mercado, serão utilizados na Destinação dos Recursos.

VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

PARCERIA PÚBLICA PRIVADA

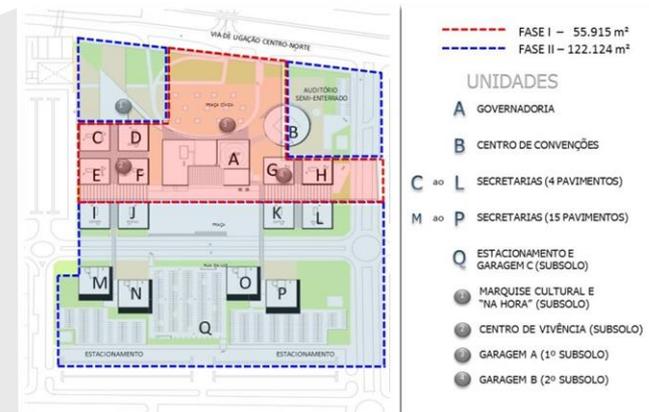
OBJETIVO: Construção e operação do novo Centro Administrativo do Distrito Federal (“CADF”) em área localizada entre Taguatinga, Ceilândia e Samambaia, ao lado do Estádio “Serejão”.

PRAZO: 22 (vinte e dois) anos, sendo 2 (dois) anos de construção, com entrega parcial após o primeiro ano; Investimento total de, aproximadamente, R\$ 830 milhões;

REMUNERAÇÃO: durante a operação devida pelo GDF à Centrad nos seguintes valores:

- Após entrega parcial CADF – Fase 1: R\$ 5,0 milhões/mês
- Após entrega total do CADF – Fase 2: R\$ 16,1 milhões/mês

EMPREENDIMENTO COM ÁREA TOTAL DE 180 MIL M² DEVERÁ ABRIGAR 15.000 FUNCIONÁRIOS



AS OBRAS DA CENTRAD ESTÃO APROXIMADAMENTE 60% CONCLUÍDAS COM PREVISÃO DE ENTREGA FINAL EM SETEMBRO 2014

FOTOS DO EMPREENDIMENTO⁽¹⁾



FUNDAÇÃO

- Com mais de 33 anos de atuação no mercado do Distrito Federal e em outros estados do País, a Via Engenharia é uma das empresas no segmento de construção e infraestrutura do Centro Oeste brasileiro.

CERTIFICAÇÕES

- Empresa atestada por certificações como o nível "A" do Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat (PBQP-h), ISO 9001, ISO 14001 e OHSAS 18001.

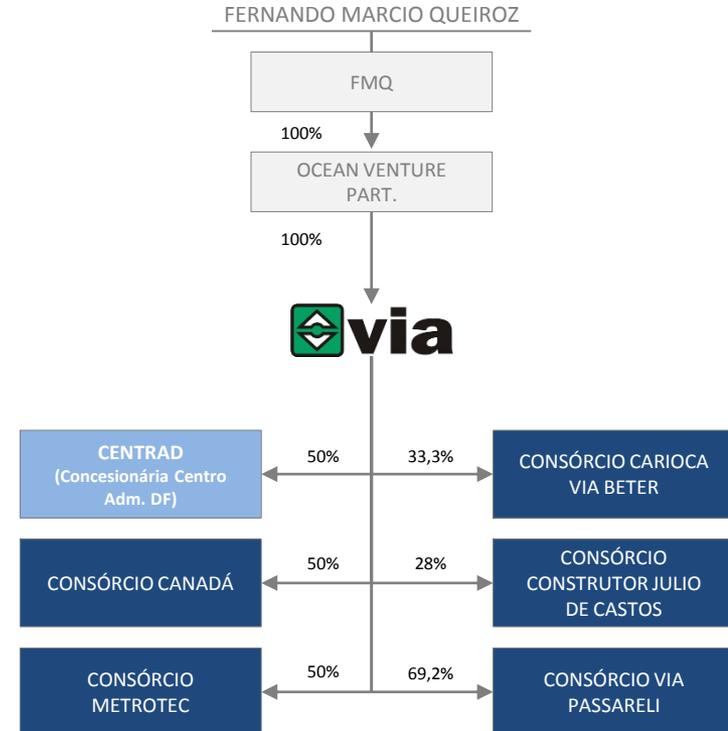
SEGMENTO

- Focada no segmento de obras de infra-estrutura, como malhas rodoviárias, pontes e viadutos, obras de saneamento, metrô, edificações de obras públicas ou privadas e concessões em geral.

PRINCIPAIS CLIENTES PRIVADOS



ESTRUTURA SOCIETÁRIA



VIA ENGENHARIA - PORTFÓLIO DE OBRAS CONCLUÍDAS

SESC CEILÂNDIA/DF



Execução das obras de construção do Centro de Atividades do SESC, Ceilândia/DF.

CEU - TIQUATIRA - SP



Execução de serviços e obras para construção de Centros Educacionais Unificados.

CIDADE ADMINISTRATIVA DE MINAS GERAIS



Construção do novo Centro Administrativo de Belo Horizonte (MG).

ESTÁDIO NACIONAL DE BRASÍLIA (DF)



Obras e serviços visando a adequação às exigências da FIFA

2º semestre 2008

1º semestre 2009

2º semestre 2010

2º semestre 2011

1º semestre 2012

2014

Construção do Shopping Popular próximo à Rodoferroviária, em Brasília (DF).



SHOPPING POPULAR/DF

Construção da sede da Câmara Legislativa do Distrito Federal.



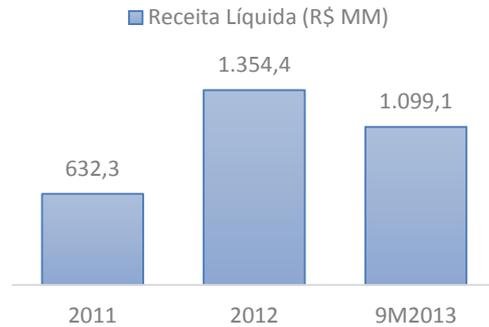
CÂMARA LEGISLATIVA - DF

Construção da nova sede do Tribunal Superior Eleitoral em Brasília (DF).

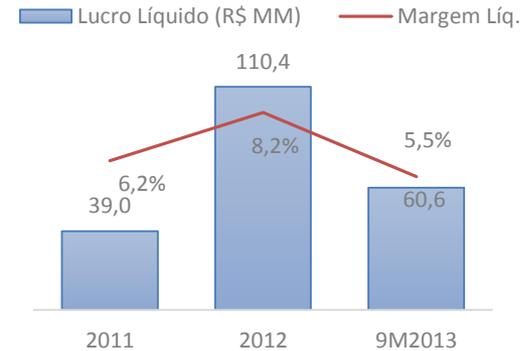


TSE - DF

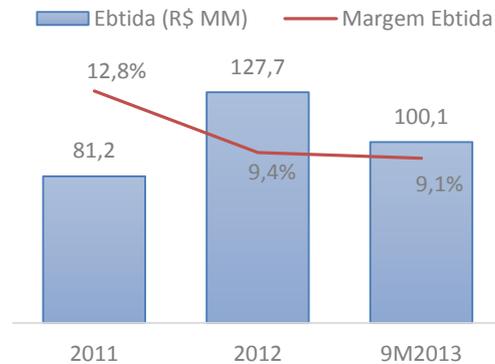
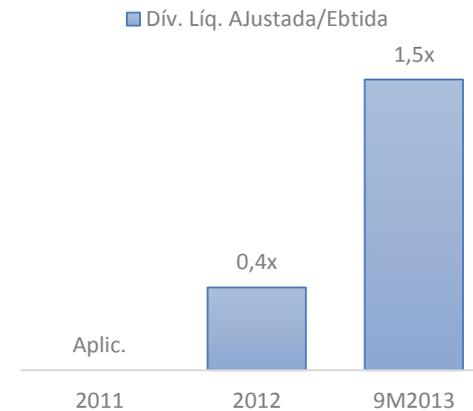
RECEITA LÍQUIDA (R\$ MM)



LUCRO LÍQUIDO & MARGEM LÍQUIDA (%)



EBITDA (R\$ MM) & MARGEM EBITDA (%)

DÍVIDA LÍQUIDA AJUSTADA ⁽¹⁾ / EBITDA

Notas:

11

1. A Dívida Líquida Ajustada não considera as dívidas relacionados ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH).



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

SÉRIE E EMISSÃO	68ª série da 1ª emissão
VOLUME DE EMISSÃO	R\$ 69.243.672,00
VOLUME NOMINAL UNITÁRIO	R\$ 346.218,36
JUROS REMUNERATÓRIOS	7,6000% (sete inteiros e seis décimos por cento) ao ano
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE
QUANTIDADE DE CRI	200 (duzentos)
PRAZO	172 (cento e setenta e dois) meses, ou seja, 5.235 (cinco mil, duzentos e trinta e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão dos CRI
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	24 (vinte e quatro) parcelas sucessivas e pagas nos meses de junho e dezembro, de acordo com a tabela de amortização dos CRI. O primeiro pagamento de juros e amortização será em 19 de dezembro de 2016
DATA DE EMISSÃO	19 de fevereiro de 2014
DATA DE VENCIMENTO FINAL	20 de junho de 2028
AGENTE FIDUCIÁRIO	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
RISCO	“AA(exp)sf(bra)”, atribuído pela Fitch Ratings
LASTRO	A série de CRI é lastreada em CCI, representativas dos créditos imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, cedidas à RB Capital

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

GARANTIAS

(i) Fiança Bancária: A fiança outorgada pelo Fiador em favor da Emissora, em garantia de pagamento das obrigações garantidas, nos termos do Contrato de Financiamento e, no caso da Fiança Bancária outorgada pelo Itaú BBA, da Carta de Fiança. A Fiança Bancária representa uma coobrigação da instituição financeira que a prestou ou que a vier a prestá-la, nos termos do Contrato de Financiamento;

(ii) Penhor de Ações: Penhor em primeiro grau da totalidade das ações da Centrad Holding de titularidade da Via Engenharia, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do total de ações de emissão da Centrad Holding, constituído em favor da Emissora através do Contrato de Penhor de Ações em Garantia e Outras Avenças celebrado em 12 de novembro de 2013 entre a Devedora, a Emissora e a Centrad Holding, em garantia do pagamento das obrigações garantidas; e

(iii) Os CRI contarão, ainda, com a garantia adicional constituída pelo Fundo de Garantia (valor de R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais) ("Fundo de Garantia"), mantido na conta de titularidade da Emissora que receberá os recursos integrantes do Patrimônio Separado ("Conta Centralizadora"), a ser utilizado para o pagamento de quaisquer diferenças entre o valor dos recursos arrecadados pela Cedente em decorrência do vencimento antecipado ou do pagamento antecipado pela Devedora, no âmbito do Contrato de Financiamento)

PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO E COLOCAÇÃO DOS CRI

A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram também descritos no Prospecto.

Os CRI poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 414 e do Contrato de Distribuição.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início a partir: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) publicação do anúncio de início de distribuição; e (iii) disponibilização do prospecto definitivo para os Investidores.

O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelo Coordenador Líder para, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, para definir a quantidade de CRI objeto da Oferta.

O prazo de encerramento da distribuição pública dos CRI é de no máximo 6 (seis) meses a contar da data em que for publicado o Anúncio de Início.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

IMÓVEL OU EMPREENDIMENTO

Centro Administrativo do Distrito Federal destinado a abrigar cerca de 15.000 (quinze mil) funcionários de órgãos centrais da Administração Direta, Indireta, de Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista do Governo do Distrito Federal, no imóvel localizado na Cidade de Taguatinga, Distrito Federal, objeto da matrícula n.º 103.236 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

RESGATE ANTECIPADO

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 34º (trigésimo quarto) mês contado da data de emissão, ou seja, a partir do dia 19 de dezembro de 2016, independentemente de antecipação do fluxo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, promover a amortização extraordinária, total ou parcial, ou o resgate antecipado, dos CRI vinculados ao Termo de Securitização

A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses acima, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de juros remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma pro rata die, conforme disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização. Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 do Termo de Securitização, haverá incidência do prêmio de 1,0% (um por cento) sobre o saldo devedor devidamente atualizado dos CRI.

Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI será realizado com a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo no caso da realização da amortização extraordinária, proporcionalmente ao seu saldo do valor nominal unitário na data do evento.

LEGISLAÇÃO

Lei 9.514/97 do SFI, Lei 10.931/04 e ICVM 400 e 414, relativas às securitizações imobiliárias.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Análise Prévia da Oferta	12 de fevereiro de 2014
2.	Registro da Oferta pela CVM	29 de abril de 2014
3.	Publicação do Anúncio de Início e Início do Road Show	05 de maio de 2014
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo ao Público Investidor	05 de maio de 2014
5.	Data de Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	05 de maio de 2014
6.	Data Máxima de Recebimento de Ordens	30 de maio de 2014
7.	Finalização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30 de maio de 2014
8.	Liquidação Financeira	03 de junho de 2014
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	05 de junho de 2014

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos.

FLUXO UNITÁRIO DO CRI

Os CRI apresentarão o cronograma de pagamento de juros e amortização estipulado abaixo:

n	Data Fluxo	Saldo	n	Juros	% Amort	Amort	Pagamento
	19/02/2014	346.218,36					
1	18/06/2014	354.363,70	80	8.145,34	0,0000%	0,00	0,00
2	17/12/2014	367.903,64	209	21.685,28	0,0000%	0,00	0,00
3	17/06/2015	381.184,52	331	34.966,16	0,0000%	0,00	0,00
4	17/12/2015	395.634,24	459	49.415,88	0,0000%	0,00	0,00
5	17/06/2016	410.154,55	583	63.936,19	0,0000%	0,00	0,00
6	19/12/2016	405.043,61	127	15.424,17	1,2461%	5.110,94	20.535,11
7	20/06/2017	415.763,90	125	14.987,72	-2,6467%	-10.720,29	4.267,43
8	19/12/2017	397.023,76	126	15.509,74	4,5074%	18.740,14	34.249,88
9	19/06/2018	397.854,73	123	14.451,68	-0,2093%	-830,97	13.620,71
10	19/12/2018	403.914,46	127	14.961,63	-1,5231%	-6.059,73	8.901,90
11	19/06/2019	410.442,52	124	14.824,20	-1,6162%	-6.528,07	8.296,13
12	18/12/2019	413.889,83	128	15.558,81	-0,8399%	-3.447,31	12.111,51
13	17/06/2020	416.695,17	122	14.940,93	-0,6778%	-2.805,35	12.135,59
14	17/12/2020	417.406,06	128	15.795,84	-0,1706%	-710,88	15.084,95
15	17/06/2021	417.698,24	123	15.193,59	-0,0700%	-292,18	14.901,41
16	17/12/2021	416.029,95	127	15.707,86	0,3994%	1.668,29	17.376,15
17	20/06/2022	397.056,07	126	15.519,66	4,5607%	18.973,88	34.493,54
18	19/12/2022	374.304,76	126	14.811,86	5,7300%	22.751,31	37.563,17
19	19/06/2023	359.712,49	124	13.737,48	3,8985%	14.592,27	28.329,76
20	19/12/2023	341.548,09	127	13.527,26	5,0497%	18.164,40	31.691,66
21	19/06/2024	311.679,37	124	12.535,27	8,7451%	29.868,72	42.403,99
22	18/12/2024	276.860,73	129	11.909,00	11,1713%	34.818,64	46.727,64
23	18/06/2025	243.813,80	123	10.077,74	11,9363%	33.046,93	43.124,67
24	17/12/2025	205.687,18	129	9.315,92	15,6376%	38.126,63	47.442,55
25	17/06/2026	169.429,26	122	7.425,06	17,6277%	36.257,92	43.682,98
26	17/12/2026	127.686,63	128	6.422,62	24,6372%	41.742,62	48.165,25
27	17/06/2027	88.255,98	123	4.647,80	30,8808%	39.430,65	44.078,45
28	17/12/2027	42.681,74	127	3.318,93	51,6387%	45.574,24	48.893,17
29	20/06/2028	0,00	126	1.592,21	100,0000%	42.681,74	44.273,95

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam afetar adversamente as atividades da Emissora ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos já envolveram, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles cambiais e restrições a remessa para o exterior (como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990), limites sobre importações, racionamento de energia e aumento no preço de combustíveis, alterações de alíquotas e da legislação tributária, entre outras medidas. Não temos controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não podemos prevê-las. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Emissora, da Cedente e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- eventos diplomáticos adversos;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora ou da Devedora, podendo inclusive afetar adversamente o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas

medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 7,81% em 2012. Nos 12 meses encerrados em setembro de 2013, o IGP-M apresentou variação de 4,40%. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2011, 2012 e 2013 foram de 10,75%, 11,00% e 10,00%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM e, em 15 de janeiro de 2014, estavam em 10,50%.

De modo a controlar a inflação e exercer influência sobre outros aspectos da economia, o Governo Federal vem aumentando as taxas de juros e intervindo no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, sendo que essas medidas poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, da Cedente e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 52,3% em 2002 frente ao Dólar e embora o Real tenha se valorizado 11,8%, 8,7% e 17,2% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 32% frente ao Dólar. Nos anos de 2009 e 2010, o Real havia novamente se valorizado (25,49%, em 2009 e 4,31% em 2010), e novamente se desvalorizou em 2011 (12,58%) e 2012 (8,94%). Até 30 de setembro de 2013, moeda brasileira apresentava desvalorização de 9,13% frente ao dólar, sendo cotado a R\$2,2300 por US\$1,00 em 30 de setembro de 2013. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Cedente e da Devedora.

FATORES DE RISCO

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, incluindo a Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais valores devidos conforme previsto no Termo de Securitização.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Alterações na política monetária e nas taxas de juros podem prejudicar os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando, por consequência, a capacidade da Emissora de realizar os pagamentos dos CRI

O Governo Federal, por meio do COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores

externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Securitizadora e/ou a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Securitizadora e/ou a Devedora.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À EMISSORA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, preferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos 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 em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

A Emissora é dependente de registro de companhia aberta

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária dos Imóveis. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, suas Garantias e sobre o Fundo de Garantia, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os Fatores de Risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens “4.1 Fatores de Risco” e “5.1 Riscos de Mercado”, incorporado por referência ao Prospecto

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

O Risco de crédito da Devedora pode afetar de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI serão lastreados pelas CCI, as quais representam os Créditos Imobiliários inicialmente detidos pela Cedente, e posteriormente cedidos por esta à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

O recebimento pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nos termos Contrato de Financiamento.

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento do CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Financiamento. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar as parcelas devidas em razão do Contrato de Financiamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI.

Neste sentido, caso a Devedora deixe de adimplir as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Financiamento, conforme o caso, ou em caso de falência ou recuperação judicial da Devedora, a capacidade da Emissora de honrar com as obrigações decorrentes dos CRI poderão ser afetadas negativamente.

O não pagamento, pelo Governo do Distrito Federal, das contraprestações decorrentes da Parceria Público Privada em função de fatores políticos, de inconformidade da PPP e de inadequação à Lei de Responsabilidade Fiscal poderá afetar de forma adversa a capacidade da Devedora de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, a capacidade da Emissora de cumprir suas obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

O risco de não pagamento, pelo Governo do Distrito Federal à CENTRAD, das obrigações relativas à PPP, está atrelado principalmente (i) a riscos de caráter político; e/ou (ii) de eventual inadequação da contratação – porventura constatada por órgãos de controle, como o Tribunal de Contas do Distrito Federal e/ou o Ministério Público.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra o pagamento das contraprestações pecuniárias devidas pelo Governo do Distrito Federal à CENTRAD, referentes à PPP, ou este venha a ocorrer em atraso, tal inadimplemento (ou atraso no pagamento) poderá afetar, de forma materialmente adversa, a capacidade de geração de resultados pela CENTRAD e, por consequência, a sua capacidade de distribuir dividendos à Devedora em montante suficiente para que a Devedora possa efetuar os pagamentos relativos aos Créditos Imobiliários à Emissora. Nesse caso, a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser afetada de forma materialmente adversa.

A não distribuição, por qualquer motivo, de dividendos provenientes das atividades da CENTRAD à Devedora poderá afetar de maneira adversa a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a capacidade da Emissora de adimplir suas obrigações financeiras relativas aos CRI.

A Devedora depende primordialmente da distribuição de resultados provenientes das atividades da CENTRAD para que possa adimplir, de forma tempestiva, os Créditos Imobiliários. A ocorrência de quaisquer eventos que afetem adversamente os resultados da CENTRAD ou caso, por qualquer motivo, os resultados auferidos pela CENTRAD deixem de ser distribuídos tempestivamente à Devedora, esta poderá ter sua capacidade financeira afetada de forma negativa, o que poderá prejudicar a sua capacidade de adimplir os Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, e em havendo o inadimplemento (ou adimplemento tardio) dos Créditos Imobiliários, a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser afetada de forma materialmente adversa.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A inadimplência dos Créditos Imobiliários poderá afetar de forma materialmente adversa a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários. A eventual inadimplência da Devedora das obrigações representadas pelos Créditos Imobiliários afetará materialmente a capacidade de pagamento dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

A possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Cedente ou de terceiros pode reduzir a capacidade da Emissora de suportar as obrigações decorrentes dos CRI

Há a possibilidade dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro para a Emissão virem a ser alcançados por obrigações da Cedente ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos foi realizada em fraude a execução ou fraude a credores, o que deverá ver apurado em ação judicial própria na qual será apurada a preexistência ou não da dívida à ação ou à crédito de terceiro e configurado ou não que a realização da cessão de créditos teve o condão de levar o cedente à insolvência. Igualmente, para o caso de falência ou de recuperação judicial, no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei nº 11.101/2005, há risco de questionamento no período definido por lei como “período suspeito”, fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer desses eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso ao Investidor.

Riscos Relacionados às Garantias dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, quais sejam, o Penhor de Ações e a Fiança.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI.

Risco de Insuficiência, ou de Inadimplemento ou Atraso dos Pagamentos referentes à execução da Fiança Bancária poderá afetar a capacidade da Emissora de efetuar os pagamentos relativos aos CRI

O valor limite estabelecido na Carta de Fiança poderá não ser suficiente para adimplemento integral das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, a Carta de Fiança emitida pelo Itaú BBA tem vencimento em 22 de dezembro de 2014, e o Contrato de Financiamento estabelece que a Devedora deverá renovar a Fiança Bancária em até 30 (trinta) dias antes de seu vencimento junto à instituição financeira de primeira linha, em termos satisfatórios à Emissora, no valor equivalente ao saldo devedor do financiamento imobiliário. O descumprimento desta obrigação pela Devedora acarretará na antecipação do vencimento dos valores devidos relativos ao financiamento imobiliário. O atraso no adimplemento da Fiança Bancária pelo Fiador poderá, por consequência, afetar a capacidade da Emissora de efetuar, de forma tempestiva, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI. A eventual perda ou inexistência da Fiança Bancária reduzirá a garantia de adimplemento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste caso, e em havendo o inadimplemento, pela Devedora, do pagamento dos Créditos Imobiliários à Emissora, poderá afetar de maneira adversa a capacidade da Emissora de efetuar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios das Garantias pela Devedora

Conforme previsto nas Garantias, os documentos comprobatórios das Garantias (tais como livro de registro de ações) ficarão sob a guarda da Devedora, de forma que uma vez iniciada a excussão das Garantias, a Emissora poderá encontrar dificuldades em obter os referidos documentos que estão em poder da Devedora, o que poderá acarretar em atraso na excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos titulares de CRI.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário

Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da emissão.

Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

A Distribuição Parcial dos CRI poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário

Caso não ocorra, até a data de encerramento da oferta, a subscrição da totalidade dos CRI, a Emissora procederá ao cancelamento dos CRI que não tiverem sido subscritos no âmbito da Oferta.

A baixa colocação de CRI no mercado poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da emissão.

A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser insuficiente para quitar as obrigações relacionadas aos CRI

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Na hipótese dos titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Quórum de deliberação nas assembleias de titulares dos CRI poderá inviabilizar o exercício de direitos que o titular de pequena quantidade de CRI possa desejar exercer

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI serão aprovadas por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral maioria, e, nos casos especificados no Termo de Securitização, dependerão de aprovação por quorum qualificado, ou seja, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos ao Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quoruns previstos no Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

Invalidade ou ineficácia da cessão das CCI

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão. Referida cessão de créditos poderá ser invalidada ou tornada ineficaz caso haja decisão judicial transitada em julgado determinando que a cessão de créditos foi realizada em:

- fraude contra credores, ou seja, se no momento da cessão a Cedente estivesse insolvente ou se em razão da cessão de créditos passassem ao estado de insolvência;
- fraude à execução, ou seja, se quando da cessão, a Cedente respondesse passivamente por ação de execução judicial capaz de reduzi-la à insolvência, ou se sobre as CCI pendessem demandas judiciais fundadas em direito real; e
- fraude à execução fiscal, ou seja, se a Cedente, quando da celebração da cessão, respondesse passivamente por ação de execução fiscal judicial tendo por objeto crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispusessem de bens para total pagamento da dívida fiscal.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de certificados de recebíveis imobiliários

A Medida Provisória n.º 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Tendo em vista o exposto acima, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias e o Fundo de Garantia, não obstante o fato de que serão objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta, inclusive no tocante ao lastro e à formalização das Garantias dos CRI, 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, podem haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

Eventual rebaixamento na classificação de risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição da Devedora, bem como nas informações presentes no Prospecto. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

Risco de compensação de créditos detidos pela Devedora contra a Domus pode afetar de forma adversa os pagamentos aos Titulares dos CRI

Embora esteja previsto no Contrato de Financiamento, na Escritura de Emissão e no Contrato de Cessão a proibição de compensação dos Créditos Imobiliários com quaisquer créditos detidos pela Devedora contra a Domus e/ou contra a Emissora, conforme o caso, a Devedora poderá efetuar tais compensações, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos investidores.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta

No âmbito desta Emissão, não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto manifestando-se acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Devedora. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora e da Devedora, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Devedora constantes do Prospecto.

Os CRI não asseguram a seus titulares quaisquer direitos sobre o imóvel ou sobre o Empreendimento

Os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel ou sobre o Empreendimento, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e/ou da Cedente.

Legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF). Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos investidores com relação aos CRI.

A participação de investidores que sejam considerados pessoas vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme previsto no item “Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRI” do Prospecto, investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão investir nos CRI, o que poderá afetar negativamente a liquidez dos CRI no mercado secundário. A Emissora, o Coordenador Líder e o Participante Especial não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação, afetando negativamente a liquidez dos CRI.

A Emissora poderá não dispor de recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI em caso de resgate antecipado ou de vencimento antecipado dos CRI

Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado dos CRI ou caso ocorra um Resgate Antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a Emissora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, inclusive, mesmo havendo recursos (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do resgate ou vencimento antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários poderá afetar adversamente a rentabilidade do titular dos CRI

A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora, nos termos previstos no Contrato de Financiamento e no Termo de Securitização, acarretará, conforme o caso, a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão aplicados pela Emissora, conforme o caso, na amortização extraordinária ou no resgate dos CRI, hipótese em que os Titulares dos CRI receberão antecipadamente, total ou parcialmente, o retorno de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares dos CRI deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, agente escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI.

A Emissora depende do recebimento tempestivo dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e da excussão das garantias para efetuar de forma tempestiva os pagamentos aos titulares dos CRI

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da excussão do Penhor de Ações; (iii) através da Fiança Bancária; e (iv) da utilização do Fundo de Garantia. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da utilização do Fundo de Garantia, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

Risco relativo à situação financeira e patrimonial do fiador

Tendo em vista a condição de coobrigada do Fiador em razão da Fiança Bancária prestada no âmbito da Carta de Fiança, a deterioração da situação financeira e patrimonial do Fiador em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI.

MAIORES ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA, BEM COMO CÓPIAS DO PROSPECTO, PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO EMISSOR E AO COORDENADOR LÍDER, NOS ENDEREÇOS A SEGUIR INDICADOS:

RB CAPITAL

EMISSOR

RB Capital Companhia de Securitização

Rua Amauri, 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo - SP

At: Flavia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700 | Fax: (11) 3127-2860

E-mail: estrutura@rbcapital.com | Website: www.rbcapital.com.br

Link para Prospecto: http://www.rbcapital.com/Arquivos/Prospectos/CRI/2014/RB_Capital_Prospecto_68_Serie_ViaEngenharia.pdf

RB CAPITAL

DTVM

COORDENADOR LÍDER

RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo - SP

At: Adalbero Cavalcanti / Bruno Boscolo

Tel.: (11) 3127-2700 | Fax: (11) 3127-2708

E-mail: distribuicao@rbcapital.com | Website: www.rbcapitaldtvm.com.br

Link para Prospecto: http://www.rbcapitaldtvm.com/Arquivos/Prospectos/CRI/2014/RB_Capital_Prospecto_68_Serie_ViaEngenharia.pdf



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários. O registro ou análise prévia da presente Oferta Pública não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, do(s) ofertante(s), das instituições participantes, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos. Este selo não implica recomendação de investimento.