

# RB CAPITAL

# 5R

SHOPPING CENTERS

**RB CAPITAL 5R SHOPPING CENTERS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**R\$ 122.470.000,00**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA EM ESPECIAL AS SEÇÕES  
RELACIONADAS AOS FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 83 A 94**

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

## GRUPO RB CAPITAL

Fundado em 1999, o grupo RB Capital é especializado em operações de **Gestão de Fundos, Investimentos Imobiliários e Crédito Estruturado e Securitização** que se diferencia pela sua capacidade de **gerir, desenvolver e financiar** ativos no setor imobiliário.

### GESTÃO DE FUNDOS



- Para atender aos investidores que desejam investir em produtos estruturados pela RB Capital, prezando pela diversificação de seus investimentos, a RB Capital passou a atuar como gestora de uma série de fundos e veículos de investimentos voltados para o setor imobiliário, que somam cerca de **R\$ 2,6 bilhões<sup>(1)</sup>**.

### INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



- A RB Capital conta com equipe com larga experiência em gestão e consultoria de ativos imobiliários, **com portfólio de mais de R\$ 1,3 bilhão** em propriedades imobiliárias comerciais de uso estratégico operacional de grande empresas, incluindo ativos como: centros de distribuição e logística, imóveis industriais, sedes administrativas e lojas de varejo.
- No segmento residencial, a RB Capital já co-investiu e/ou financiou o desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais com aproximadamente **R\$ 7,8 bilhões de valor geral de venda (VGV)** e mais de **28 mil unidades**.

### CRÉDITO ESTRUTURADO E SECURITIZAÇÃO

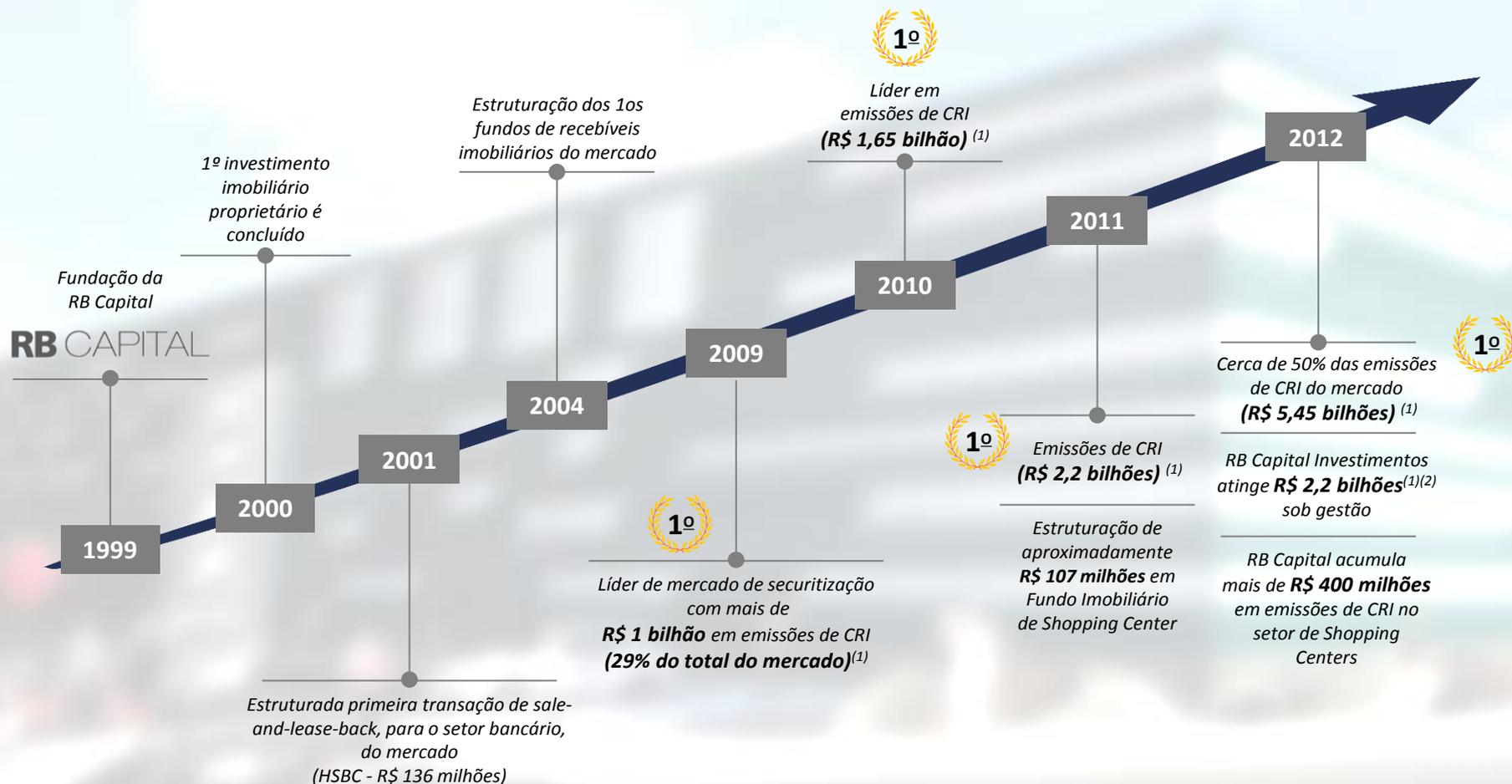


- A RB Capital se destaca no mercado brasileiro de securitização imobiliária, com cerca de **R\$ 11,8 bilhões em operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)** emitidos e colocados junto a investidores, incluindo operações imobiliárias residenciais, comerciais e de shopping centers.

Fonte: Todas as informações contidas no slide são da RB Capital.

Nota: (1) Valor total comprometido.

# GRUPO RB CAPITAL- Breve Histórico da Empresa (*Timeline*)



Fonte: (1) Dados levantados com base na Cetip e na RB Capital.

Nota: (2) Posição de Maio/2013.

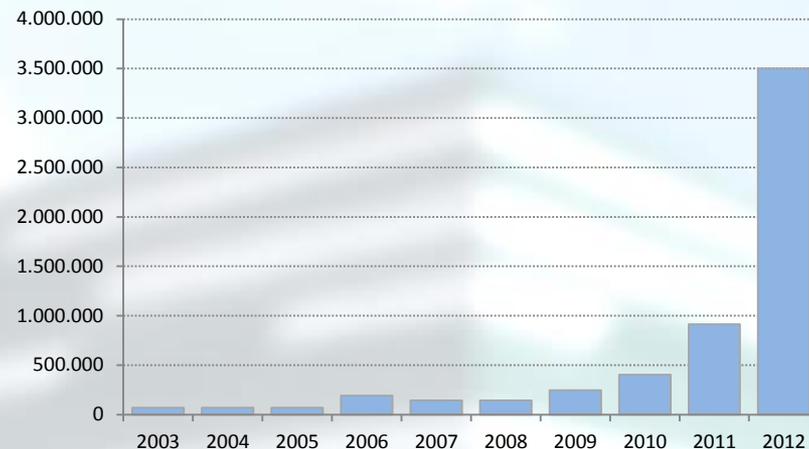
## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

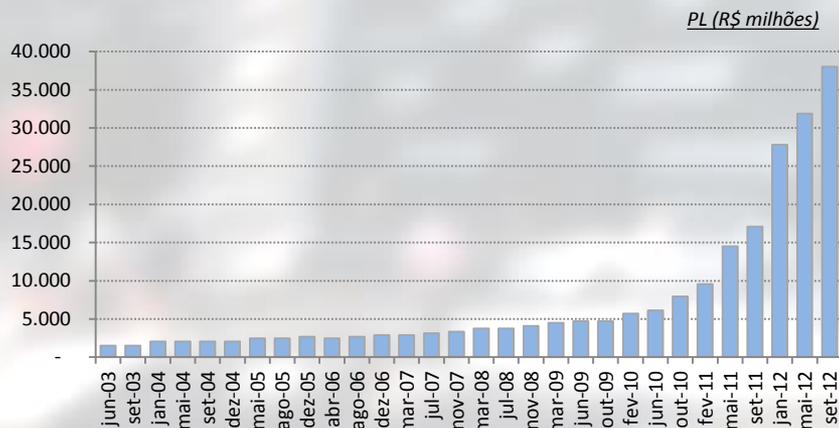
# INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- O ano de 2012 representou período de consolidação do mercado nacional de FII como uma alternativa viável de *funding* para o setor de *Real Estate*.
- A contínua queda nas taxas de juros, mudanças nas regras da remuneração da caderneta de poupança e isenção fiscal foram os principais fatores para a popularização dos FIIs entre os investidores pessoas físicas, que em 2012 atingiu a quantidade de mais de **1.000.000** investidores pessoas físicas e um crescente número de investidores institucionais.
- No ano de 2012, o mercado de FIIs negociados em bolsa de valores foi marcado por essa maior participação de pessoas físicas, que além de impulsionar novas emissões no mercado, cerca de **143,1%** de crescimento ante o ano de 2011 (**R\$ 8,23 bilhões em quotas**), elevou o mercado secundário<sup>(1)</sup> a outro patamar, atingindo volume negociado de aproximadamente **R\$ 3,5 bilhões**.

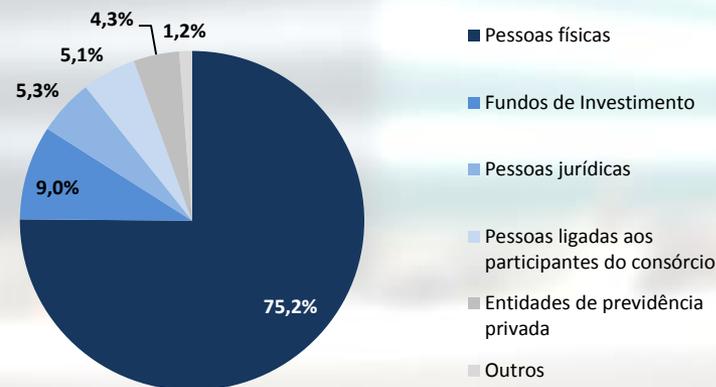
## EVOLUÇÃO RECENTE DOS NEGÓCIOS NA BMF&BOVESPA



## HISTÓRICO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E NÚMERO DE FII



## COMPOSIÇÃO DO MONTANTE EMITIDO DE FII EM 2012



Fonte: Todas as informações contidas no slide tiveram como base o Anuário Uqbar, 2013. Os gráficos de barra utilizam valores aproximados.

Nota: (1) BMF&Bovespa.

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

# SETOR DE SHOPPING CENTERS

## NÚMEROS DO SETOR

Setor com alta pulverização, tanto em número de *shoppings centers* quanto em ABL (Área bruta locável). Faturamento em 2012 das lojas em shoppings foi de R\$ 119,5 bilhões.

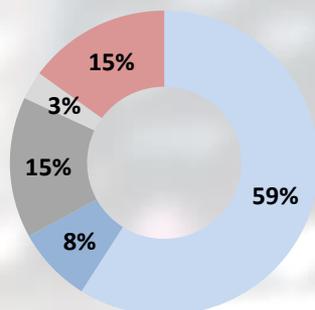
### CRESCIMENTO NA ÚLTIMA DÉCADA (2000 – 2010)

- Nº de *shoppings centers*: Crescimento de 15,13%;
- Volume de ABL: Crescimento de 86,3%.

### REPRESENTATIVIDADE DO SETOR

- Grande propulsor de desenvolvimento, promovendo o crescimento urbano, valorização imobiliária, aprimoramento do comércio local e geração de empregos;
- 19% do varejo nacional<sup>(1)</sup>;
- 2,7% do Produto Interno Bruto brasileiro;
- As companhias<sup>(2)</sup> de capital aberto do setor possuem apenas 23% da ABL no Brasil.

## ALTA CONCENTRAÇÃO DE SHOPPINGS NO SUDESTE (ABL)



■ Sudeste ■ Centro-Oeste ■ Nordeste ■ Norte ■ Sul

## O SETOR EM NÚMEROS NO BRASIL

|   |         |
|---|---------|
| Número Total de Shoppings                           | 463     |
| A Inaugurar em 2013                                 | 41      |
| Número Previsto para Dez/2013                       | 504     |
| Área Bruta Locável (milhões de m <sup>2</sup> )     | 11,59   |
| Área Construída (milhões de m <sup>2</sup> )        | 28,92   |
| Vagas para Carros                                   | 694.043 |
| Lojas Total   | 83.631  |
| Lojas Âncoras                                       | 2.509   |
| Megalojas   | 1.673   |
| Lojas Satélites                                     | 71.923  |
| Lazer   | 836     |
| Lojas de Serviços                                   | 6.690   |
| Salas de Cinema                                     | 2.587   |
| Empregos Gerados (2012)                             | 877.000 |
| Faturamento Estimado 2012 (R\$ bilhões)             | 119,5   |
| Tráfego de Pessoas (milhões por mês)                | 398     |
| Vendas em Relação ao Varejo Nacional <sup>(1)</sup> | 19%     |

**Critério:** Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> e todos os Shoppings associados da Abrasce. A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.

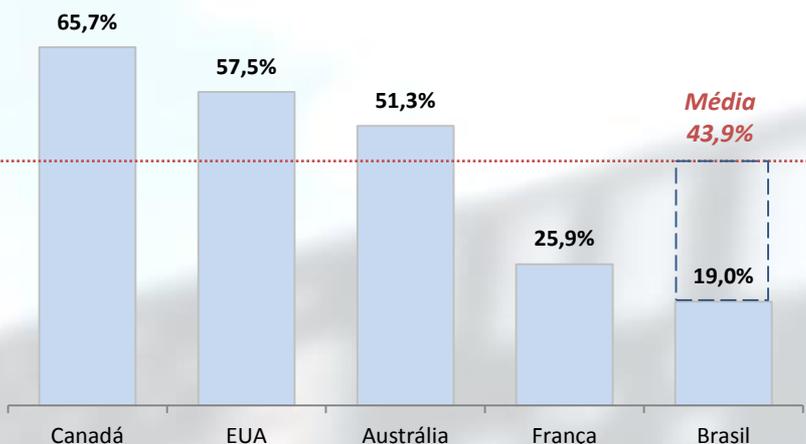
Fonte: Todas as informações contidas no slide tiveram como base a ABRASCE (dados de dezembro de 2012).

Notas: (1) Exclui vendas de combustíveis e GLP. (2) BR Malls, Multiplan, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra e General Shopping.

# SETOR DE SHOPPING CENTERS

## % VENDAS DO VAREJO EM SHOPPINGS

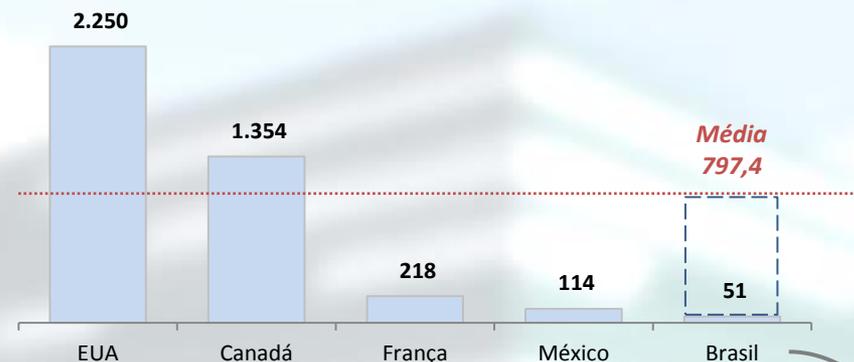
2012



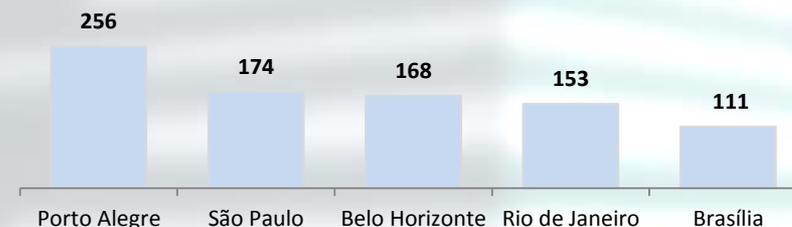
- Pequena participação dos Shopping Centers no mercado de varejo evidencia alto potencial de crescimento do setor.
- Países como Canadá e Estados Unidos detêm uma participação 2 vezes maior que do Brasil.

## ABL/1.000 HABITANTES

2012



### 2012 – Cidades brasileiras com maior ABL



- Baixa relação de ABL no Brasil com relação a países como Canadá e Estados Unidos, indica que há espaço para crescimento do setor.
- As cidades brasileiras com maior ABL apresentam um índice bem superior a média nacional, demonstrando a ainda baixa distribuição de ABL no interior do país.

## SETOR DE SHOPPING CENTERS NO INTERIOR

### EXPECTATIVAS PARA NOVOS PROJETOS

Concentração de ABL nas grandes cidades e crescimento do poder de compra das cidades do interior podem influenciar o movimento da indústria de Shopping Centers para cidades do interior do Brasil:

- ✓ A região Sudeste, que possui 42% da população brasileira, concentra 59% da ABL total<sup>(1)</sup>;
- ✓ 71% da ABL total está alocada em 38 cidades com mais de 500 mil hab.<sup>(1)</sup>;
- ✓ 47% das cidades com mais de 100 mil habitantes não possuem Shopping Centers<sup>(1)</sup>;
- ✓ 52% das cidades com 200 mil hab. possuem um shopping ou nenhum<sup>(1)</sup>.

*Concentração de ABL nas grandes cidades, indica potencial de crescimento no setor para pequenas e médias cidades*

**Interior representa alta demanda e é foco para crescimento do setor. Segundo estudo do IBOPE Inteligência, 38 cidades brasileiras terão seu primeiro Shopping Center neste ano.**

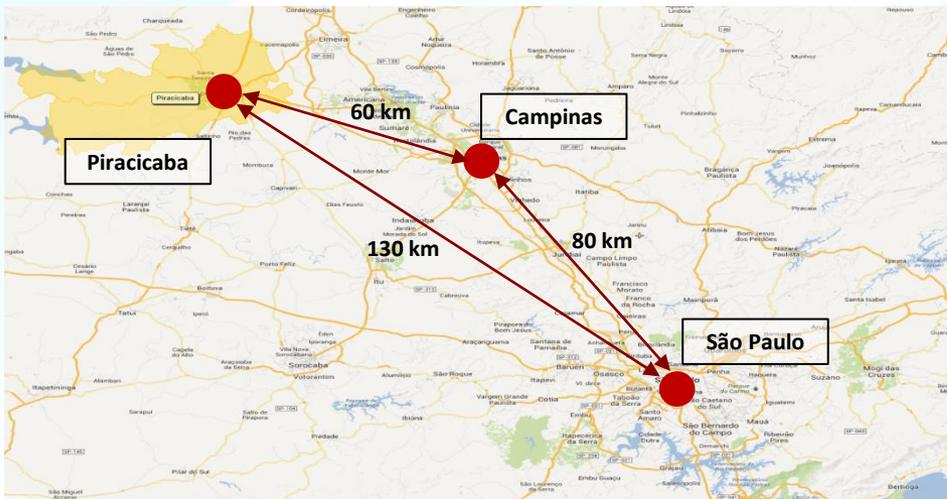
Fonte: (1) Abrasce e IBGE.

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

# 5R & PRAÇA TAQUARAL - Características da Região

## CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO MACRO

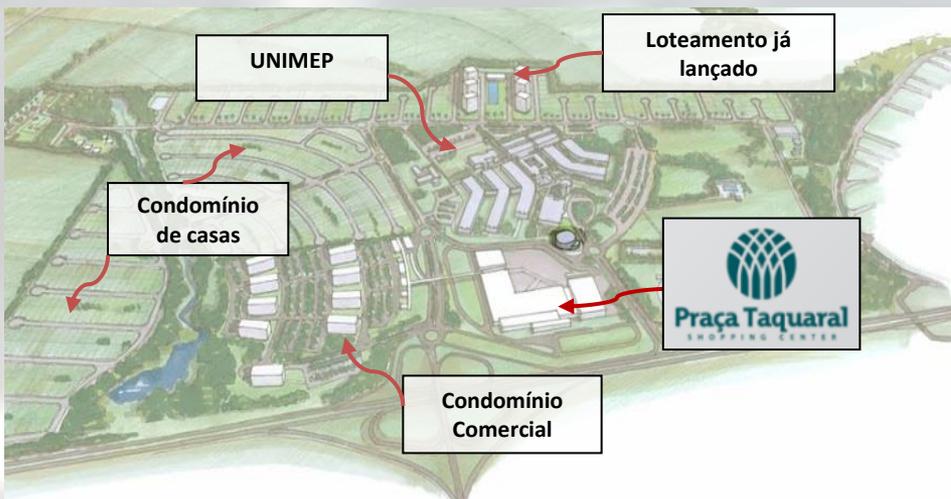


### Piracicaba - SP

- População: 368.650 habitantes;
- Domicílios: 112.220;
- Renda Média Mensal Domiciliar: R\$ 4.143;
- Domicílios por Classe Social (Agrupado): 50,5% AB / 39,0% C / 10,5% DE
- Produto Interno Bruto (% do Valor Adicionado): 1,2% Agropecuária / 41,6 % Indústria / 57,2% Serviços;
- Presença de indústrias como:



## CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO MICRO

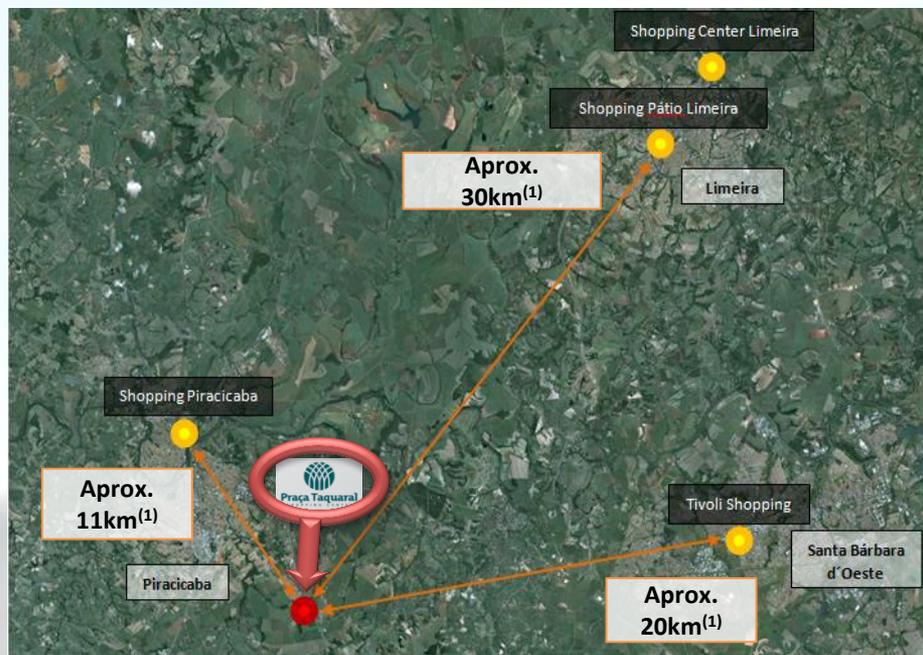


- Localização no Bairro Campus Taquaral, Piracicaba;
- Área que vem apresentando crescimento urbano nas últimas décadas - 2,3% (taxa média de crescimento anual – zona primária);
- População composta em sua maioria por habitantes das classes AB (57,4%) e C (34,1%) que integraram movimento de ascensão socioeconômica nos últimos anos;
- Situado ao lado da Universidade Metodista de Piracicaba, sua localização é um diferencial por não apresentar nenhum outro empreendimento de porte e características semelhantes;
- Além do fluxo de população flutuante (12.000 alunos e 700 funcionários da Universidade), a região detém um loteamento já lançado e um futuro empreendimento residencial, com potencial de acréscimo de cerca de 1.000 domicílios.

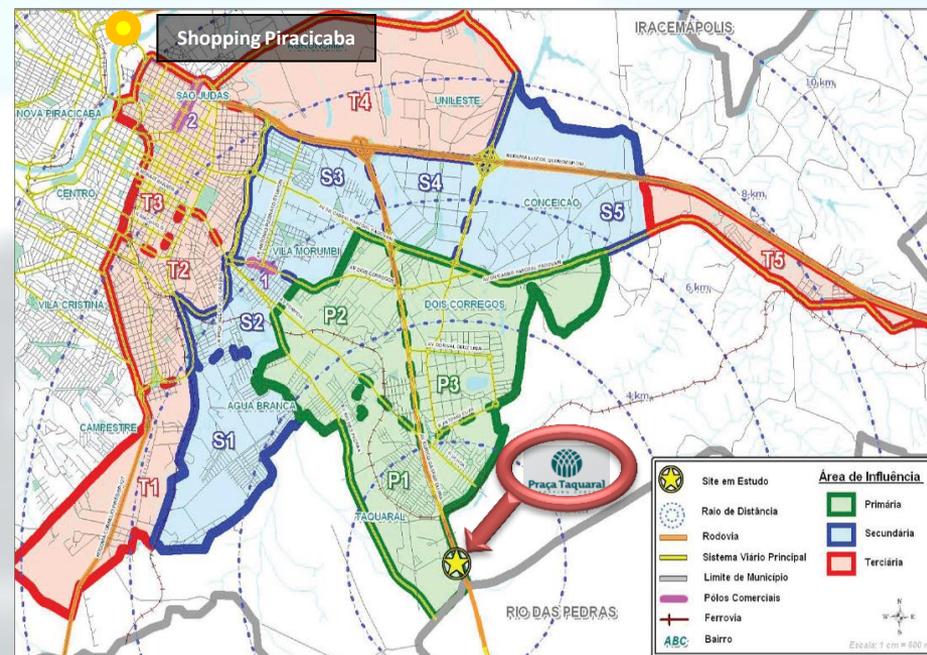
Fonte: Dados baseados na Pesquisa Gismarket.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL – Presença de Shoppings na Região

## SHOPPING CENTERS DA REGIÃO



## ZONA DE INFLUÊNCIA<sup>(2)</sup>



**Shopping Piracicaba<sup>(1)</sup>**  
1987  
(Inauguração)  
43.200 m<sup>2</sup> ABL  
BR Malls  
Público A-B-C



**Tivoli Shopping<sup>(1)</sup>**  
1998  
(Inauguração)  
22.078 m<sup>2</sup> ABL  
Sonae Sierra  
Público B-C



**Shopping Pátio Limeira<sup>(1)</sup>**  
2003  
(Inauguração)  
14.183 m<sup>2</sup> ABL  
AD Shopping  
Público A-B-C



**Shopping Center Limeira<sup>(1)</sup>**  
2012  
(Inauguração)  
25.500 m<sup>2</sup> ABL  
Lumine  
Público A-B-C

- Não há concorrência de shopping centers nas áreas de influência primária, secundária e terciária
- O Shopping Piracicaba está a uma distância de aproximadamente 13 km (pelas principais vias de acesso), cruzando toda a cidade. Adicionalmente este empreendimento está focado no público alvo A e B primordialmente, enquanto o Shopping Praça Taquaral tem como público alvo as classes B e C.
- A localização do Shopping Praça Taquaral é de fácil e rápido acesso através da rodovia do Açúcar (SP 308), o que poderá contribuir para a consolidação do Shopping como um polo regional de compras e lazer, uma vez que a cidade de Piracicaba exerce polarização sobre as cidades de menor porte no seu entorno.

Fonte: (1) Colliers ; (2) Pesquisa Gismarket.

Nota: (1) Distância em linha reta.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL - Ficha Técnica do Shopping

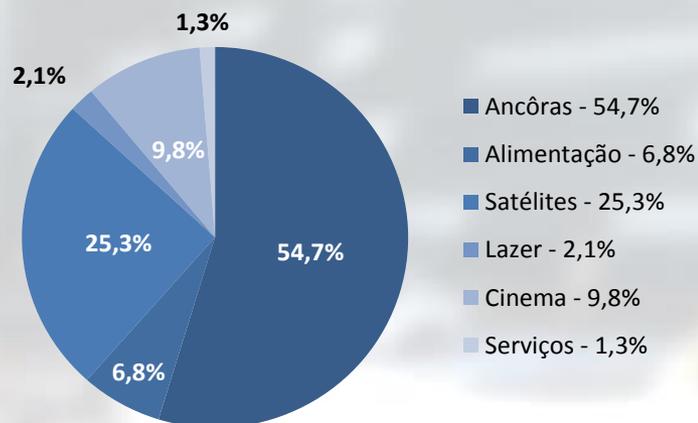
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>INAUGURAÇÃO ESTIMADA:</b>         | Março de 2015  |
| <b>ÁREA BRUTA LOCÁVEL (ABL):</b>     | 30.255,77 m <sup>2</sup> , projeto já prevê futura expansão de aprox. 10.000 m <sup>2</sup> de ABL adicional |
| <b>ESTACIONAMENTO</b>                | 2.200 vagas sendo 1.300 cobertas (índice de 13,75 m <sup>2</sup> de ABL por vaga)                            |
| <b>PERFIL PÚBLICO</b>                | Classe A (10,2%), B(47,2%), C (34,1%)  |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>                   | Bairro Campus Taquaral, as margens da rodovia do Açúcar  |
| <b>DESENVOLVEDOR e ADMINISTRADOR</b> | 5R Shopping Centers  |



## NÚMERO DE LOJAS: 173

- Âncoras<sup>(1)</sup>: 09
- Alimentação: 23
- Satélites: 135
- Lazer: 01
- Cinema: 06 salas
- Serviços: 04

## DISTRIBUIÇÃO DO ABL (% m<sup>2</sup>)



## ALGUMAS MARCAS PRESENTES NO SHOPPING

**Kinoplex**  
A NOVA GERAÇÃO SEVERIANO RIBEIRO

LOJAS  
**AVENIDA**



Fonte: Todos os dados contidos no slide foram fornecidos pela 5R.

Nota: (1) Inclui Supermercado.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL – Cronologia do Desenvolvimento

Associação entre **5R** e **THCM** para desenvolvimento do Shopping



**THCM**

Criada em 1999, a empresa atua no interior do estado de São Paulo primordialmente no desenvolvimento e implantação de loteamentos e condomínios residenciais. Em Piracicaba, foi responsável pela aprovação do projeto do Shopping Taquaral e pelos loteamentos residenciais e comerciais que estão sendo desenvolvidos nas proximidades do Shopping. Em maio de 2010 a THCM se associou com a 5R permutando o terreno onde o Shopping Praça Taquaral será desenvolvido.

Nota: (1) Datas estimadas.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL – Histórico Empreendedor

## BREVE HISTÓRICO DA EMPRESA

A 5R Shopping Centers é uma *joint venture* entre especialistas nas áreas de incorporação, desenvolvimento e administração. Trata-se da união entre a holding imobiliária de Edmundo Rossi (co-fundador da Rossi Residencial), com executivos do mercado de *shopping centers* como Felipe Fulcher e Cesar Garbin. O grande diferencial da empresa é prospectar, desenvolver, administrar e comercializar seus *shoppings centers* de maneira independente, pois seus executivos têm uma visão de longo prazo dos seus negócios e projetos.

Fulcher atuou na Europa, onde trabalhou por 10 anos no desenvolvimento e implantação de novos empreendimentos, além de expansões. Já Garbin tem mais de 25 anos de atuação nas áreas de comercialização, administração e marketing em shoppings em todo território nacional. A perspectiva sustentada por todos esses nomes é sólida com projetos em cidades de médio porte e capitais de todo o País.

## ESTRUTURA 5R MARÇO/2013



## CRONOLOGIA

|      |   |
|------|---|
| 2009 | Jan/2009: Criação do grupo 5R.  |
| 2011 | Mai/2011: Criação da 5R Shoppings   |
|      | Set/2011: Início de locação de espaços do Praça Rio Grande Shopping Center<br>Out/2011: Início Obras Praça Rio Grande Shopping Center |
| 2012 | Mai/2012: Início de locação de espaços do Praça Uberaba Shopping Center   |
|      | Mai/2012: Início de locação de espaços do Praça Alvorada Shopping Center  |
|      | Jun/2012: Início de locação de espaços do Praça Uberlândia Shopping Center  |
|      | Jul/2012: Início de locação de espaços do Praça Taquaral Shopping<br>Nov/2012: Início das Obras Praça Uberlândia Shopping Center      |
| 2013 | Fev/2013: Início das Obras Praça Uberaba Shopping Center<br>2S2013: Início das Obras Praça Taquaral/Alvorada                          |
|      | 2014  |
| 2015 | 1S2015: Início das Obras do Praça das Dunas/Manaus  |

Nota: (1) Início da comercialização de locação da ABL do Shopping.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL – Estratégia 5R

## PRINCIPAIS EXECUTIVOS

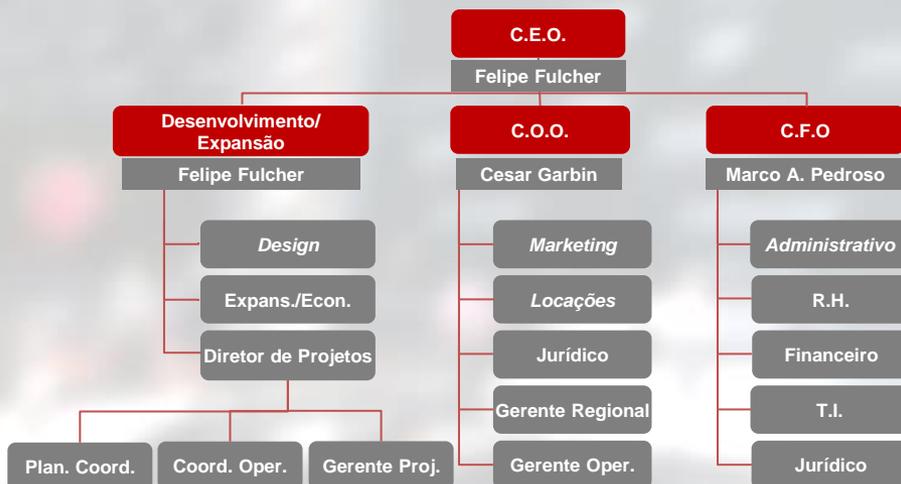
### FELIPE FULCHER

- Mais de 12 anos de experiência no setor de Shopping Centers. Atuou 8 anos na Europa como Diretor na empresa de shoppings centers Sonae Sierra;
- Experiência no Desenvolvimento de mais de 10 shopping centers;
- CEO da 5R Shopping Centers, responsável pela área de Desenvolvimento de Shoppings Centers;
- Cursou Universidade nos EUA, e MBA na Suécia.

### CESAR GARBIN

- Mais de 25 anos de experiência no setor de Shopping Centers brasileiro. Atuou como Diretor em empresas como Iguatemi e Sonae Sierra;
- Experiência na Gestão de Shopping Centers em mais de 20 Shopping Centers, e 500.000 m<sup>2</sup> de ABL;
- COO da 5R Shopping Centers, responsável pelas áreas de Gestão, Marketing e Comercialização;
- Cursou Administração na FMU.

## ORGANIZAÇÃO OPERACIONAL 5R SHOPPING CENTER



## ESTRATÉGIA DA 5R

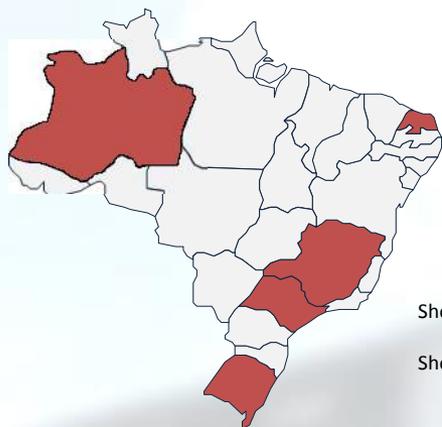
A estratégia de desenvolvimento de Shopping Centers da 5R é norteada pelas seguintes características:

- Foco nas Classes "B" e "C";
- Desenvolvimento de Shoppings "Green fields" e aquisições de Shoppings com potencial de Expansão;
- Cidades com população de no mínimo 200 mil habitantes;
- Organização Otimizada;
- Posicionamento com visão de longo prazo como investidor e proprietário;
- Integrar as atividades de Desenvolvimento, Comercialização e Administração/Gestão dos Shopping Centers.

Fonte: 5R Shopping Centers.

# 5R & PRAÇA TAQUARAL - Evolução do Portfólio da 5R

## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DO PORTFÓLIO



Shopping em Lançamento ■

Shopping em construção ▲



ABL total (m<sup>2</sup>) 30.200  
# lojas 173



ABL total (m<sup>2</sup>) 33.000  
# lojas 205



ABL total (m<sup>2</sup>) 50.000  
# lojas 300



ABL total (m<sup>2</sup>) 32.500  
# lojas 198



ABL total (m<sup>2</sup>) 29.050  
# lojas 146



ABL total (m<sup>2</sup>) 27.800  
# lojas 143



ABL total (m<sup>2</sup>) 28.200  
# lojas 158



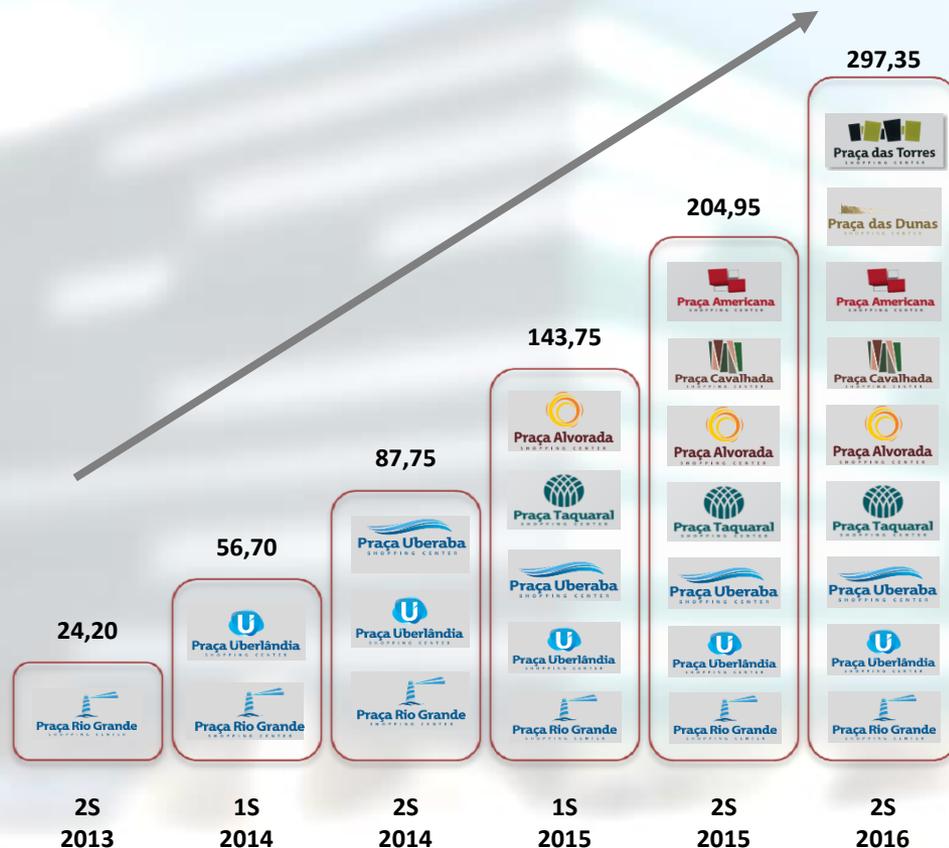
ABL total (m<sup>2</sup>) 24.200  
# lojas 126



ABL total (m<sup>2</sup>) 42.400  
# lojas 208

## INAUGURAÇÕES PREVISTAS

(\* ) ABL Total (em milhares de m<sup>2</sup>)



Fonte: 5R Shopping Centers.

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

# ESTRUTURA DO FUNDO

## ESTRUTURA SOCIETÁRIA



## ESTRUTURA DE DESENVOLVIMENTO DO SHOPPING



• O Fundo tem como objetivo investir nos empreendimentos imobiliários comerciais que no momento do investimento, seja desenvolvido e/ou administrado pela 5R, destinado para a exploração de atividades na modalidade de “shopping center”, em desenvolvimento ou já em funcionamento, e que se enquadre nos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento e no Prospecto do Fundo, por meio da aquisição de participação, direta ou indiretamente, pelo Fundo nos respectivos empreendimentos.

• No âmbito da presente Oferta, o Fundo irá adquirir, indiretamente, uma participação de 50% no Empreendimento Shopping Praça Taquaral, por meio da subscrição de ações representativas de 50% do capital social da Praça Taquaral Shopping Center, única proprietária do Empreendimento Shopping Praça Taquaral. A SRTC deterá a participação dos 50% restantes das ações da Praça Taquaral Shopping Center, de forma que a relação entre ambos será disciplinada por meio de um acordo de acionistas.

• Os recursos capitalizados com da presente Oferta serão utilizados para o desenvolvimento do Empreendimento Shopping Praça Taquaral, conforme andamento das obras.

• A 5R, por meio da SRTC, será responsável pelo desenvolvimento, coordenação de projetistas, gerenciamento, construção, administração e comercialização do Empreendimento Shopping Praça Taquaral, nas condições estipuladas nos contratos já celebrados até esta data entre a 5R ou subsidiárias e a Praça Taquaral Shopping Center.

• O Fundo será responsável pelos aportes financeiros para o custeio de parte do desenvolvimento do empreendimento. Como garantia dos aportes remanescentes que deverão ser feitos pela SRTC, a Praça Taquaral Shopping Center contará com: (i) fiança bancária dos aportes remanescentes por parte da SRTC, garantindo que todos os recursos necessários para o desenvolvimento do Empreendimento Shopping Praça Taquaral estarão disponíveis; (ii) seguro contratado na modalidade “performance bond” de no mínimo de 15% do valor total necessário para realização das obras do Empreendimento Shopping Praça Taquaral; (iii) fiança corporativa da 5R Properties para garantir todas as obrigações contratuais assumidas pela 5R e pela SRTC no acordo de investimento e no acordo de acionistas.

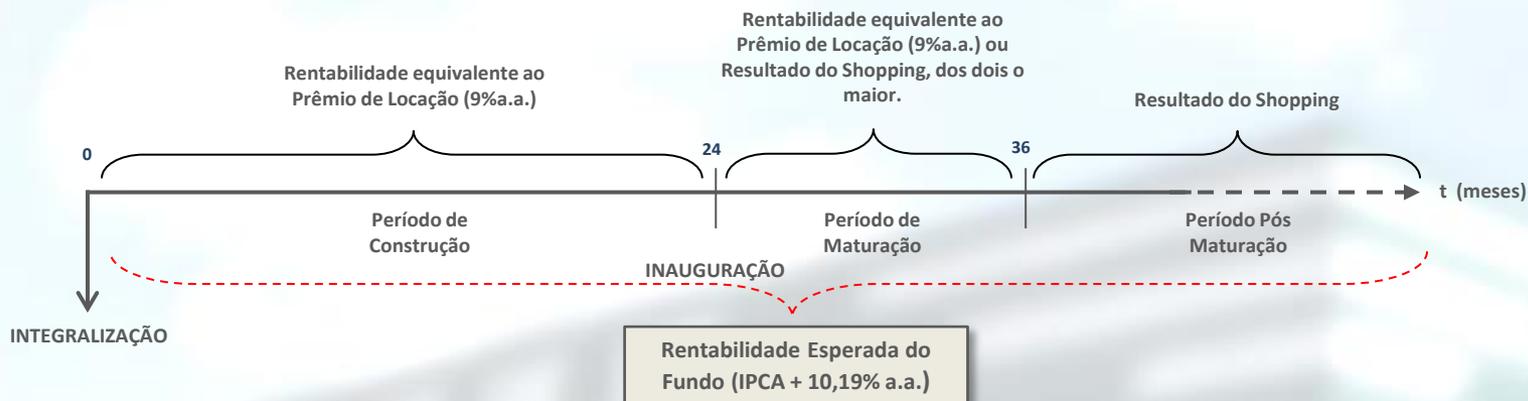
• A Praça Taquaral Shopping Center será responsável pela construção do Empreendimento Shopping Praça Taquaral, de forma a contratar a construtora responsável pelas obras do empreendimento.

• O Fundo fará jus ao recebimento mensal de uma remuneração de 9,0% ao ano sobre o valor total de subscrição das Cotas, o qual deverá ser arcado pela SRTC, a partir da data de integralização das Cotas do Fundo até a data em que se completarem 12 meses contados da data em que for emitida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP a respectiva Licença de Operação do Empreendimento Shopping Praça Taquaral.

• O Fundo deterá opção de venda de sua participação na Praça Taquaral Shopping Center à SRTC, a qual poderá ser exercida a exclusivo critério do Fundo, nas hipóteses previstas na seção “Opção de Venda”, constante da página 76 do Prospecto. Preferencialmente ao exercício da opção de venda, o Fundo poderá optar pela substituição do investimento no Empreendimento Shopping Praça Taquaral por um investimento em outro empreendimento equivalente cuja finalidade seja exploração da atividade de “shopping center”, desenvolvido e/ou administrado por empresas do grupo da 5R.

• Após a obtenção do Habite-se relativo à totalidade do Empreendimento Shopping Praça Taquaral, o Fundo juntamente com os demais acionistas da Praça Taquaral Shopping Center procederão à redução do capital social da Praça Taquaral Shopping Center, de forma a receber, a título de retorno do capital investido, as suas respectivas frações ideais do Empreendimento Shopping Praça Taquaral equivalentes às participações detidas no capital social da Praça Taquaral Shopping Center.

# ESTRUTURA DO FUNDO



## CRONOLOGIA DA OPERAÇÃO

### I) Período de Construção:

O Shopping Praça Taquaral deverá estar concluído, com a licença de operação obtida, até março de 2015. Este prazo pode se estender por até 6 meses. Caso o shopping não esteja concluído neste prazo, incluída a carência citada, o Fundo poderá exercer a opção de venda de suas ações na Praça Taquaral Shopping do empreendimento ou substituição do Shopping Praça Taquaral por outro empreendimento semelhante do portfólio da 5R.

### II) Período de Maturação:

Período de maturação compreende o período desde a abertura do Shopping Praça Taquaral ao público, até 1 ano depois da inauguração. Durante este período o Shopping Praça Taquaral gerará receitas provenientes das locações das lojas, porém se a rentabilidade auferida pelos quotistas do Fundo não atingir pelo menos 9%a.a., a 5R irá pagar o Prêmio de Locação de maneira que a rentabilidade auferida pelos quotistas seja de 9%a.a.

### III) Período Pós-Maturação:

Período após a maturação de 1 anos do shopping. Nesta fase, a rentabilidade estará totalmente atrelada ao resultado operacional do shopping.

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

## SUMÁRIO DA OFERTA

**VOLUME DA OFERTA:** R\$ 122.470.000,00

**FORMA:** Fundo Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado

**OBJETO:** O Fundo tem como objetivo investir nos empreendimentos imobiliários comerciais que no momento do investimento, sejam desenvolvido e/ou administrado pela 5R, destinado para a exploração de atividades na modalidade de “shopping center”, em desenvolvimento ou já em funcionamento, e que se enquadre nos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento e no Prospecto do Fundo, por meio da aquisição de participação, direta ou indiretamente, pelo Fundo nos respectivos empreendimentos.

**COTAS:** Serão emitidas 1.224.700 cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 100,00

**INVESTIMENTO MÍNIMO:** R\$ 10.000,00 por cada Investidor, equivalente, na data da emissão a 100 cotas.

**PÚBLICO ALVO:** As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário e ao mercado de “shopping center”, observado o previsto no Regulamento.

**PERÍODO DE CONSTRUÇÃO:** O Shopping Praça Taquaral deverá estar concluído, com a licença de operação obtida, até março de 2015. Este prazo pode se estender por até 6 meses. Caso o shopping não esteja concluído neste prazo, incluída a carência citada, o Fundo poderá exercer a opção de venda de suas ações na Praça Taquaral Shopping do empreendimento ou substituição do Shopping Praça Taquaral por outro empreendimento semelhante do portfólio da 5R.

**PERÍODO DE MATURAÇÃO:** Período de 1 ano a partir da conclusão das obras do shopping.

**PRÊMIO DE LOCAÇÃO:** Durante o Período de Construção, a rentabilidade do investidor será de 9,00% a.a. nominal. No Período de Maturação, a rentabilidade do investidor será auferida de acordo com a performance do shopping ou 9,00% a.a. nominal, o que for maior. Rentabilidades de 9%a.a. referente ao prêmio de locação, durante o período de construção e de maturação, garantida pela 5R.

**RENTABILIDADE ESPERADA DO FUNDO:** Estima-se que o fundo apresente um retorno médio de IPCA + 10,19% ao ano, conforme estudo de viabilidade.

**TRATAMENTO FISCAL:** São isentos de Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo fundo, com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, à pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas de Fundo, ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. (Lei n.º 11.033/04. Para melhores esclarecimentos vide Seção “Tributação” do Prospecto).

**BASE LEGAL:** o Fundo e a Oferta Pública de distribuição de cotas são regulamentados pela **Lei nº 8.668/93** e pelas Instruções **CVM 472/08** e **CVM 400/03**.

## AGENDA

- 1 GRUPO RB CAPITAL
- 2 INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
- 3 SETOR DE SHOPPING CENTERS
- 4 5R & PRAÇA TAQUARAL
- 5 ESTRUTURA DA OFERTA
- 6 SUMÁRIO DA OFERTA
- 7 FATORES DE RISCO

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.*

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo fundo de investimento imobiliário, às cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo. Por esta razão, o investidor interessado na subscrição das Cotas deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

- **RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ**

A aplicação em cotas 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 convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas 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 cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- **RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas

dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Empreendimentos.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Empreendimentos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição do Empreendimento, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Em caso de reavaliação positiva dos shoppings que seriam classificados como “propriedade para investimento”, conforme previsto na Instrução CVM nº 516/11, o *dividend yield* do Fundo poderá ser reduzido, uma vez que os rendimentos consideram somente os contratos de locação, reajustados pela inflação, desconsiderando a valorização imobiliária.

- **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO**

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

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

- **RISCO DE DILUIÇÃO**

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso não participem da nova emissão de cotas.

## FATORES DE RISCO

### • **NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS**

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação pela 5R, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer outra instituição, tampouco com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### • **RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO**

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Empreendimentos que compõem ou irão compor a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida, levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo ou em seu reinvestimento.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

### • **RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

### • **RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS**

Por se tratar de investimento em Empreendimentos, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

### • **RISCOS TRIBUTÁRIOS**

A Lei nº 9.779/99, 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 empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09. 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.

## FATORES DE RISCO

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, bem como do não enquadramento do Fundo ou de seus Cotistas às condições de isenção, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### • **RISCOS DO PRAZO**

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

### • **RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS**

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.

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.

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 Cotistas.

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 Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas 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 atividades do Fundo e ao setor de “shopping center”;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- 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. 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 dos títulos e valores mobiliários brasileiro.

## FATORES DE RISCO

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário.

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

### • **RISCO JURÍDICO**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas 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 Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### • **RISCOS DE CRÉDITO RELACIONADO AOS LOCATÁRIOS E ÀS EMPREENDEDORAS**

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados. As respectivas Empreendedoras, em razão de suas atividades, estão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado de shopping centers.

### • **RISCO DE ATRASO E INTERRUÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão da obra, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. O construtor do Empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Empreendimento.

### • **RISCO DE VACÂNCIA**

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Empreendimentos, ainda que a empresa administradora dos Empreendimentos a ser contratada seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração dos Empreendimentos, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Ademais, em função da situação de mercado do, é possível que a locação dos espaços vagos seja feita por valor inferior ao valor do contrato de locação anterior, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### • **RISCOS DE DEPENDÊNCIA DOS RESULTADOS DAS VENDAS**

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de “shopping center” depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de “shopping centers” em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculada com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos “shopping centers”, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos “shopping centers”, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados do Empreendimento e, conseqüentemente, do Fundo.

Os resultados e o movimento em “shopping center” podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o shopping center está localizado, a abertura de outros “shopping centers” e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Empreendimentos.

## FATORES DE RISCO

Adicionalmente, o aumento das receitas de shopping centers e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers, tais como eletrônicos e linha branca de eletrodomésticos, ou seja, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de shopping center pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas dos Empreendimentos, afetando adversamente seus negócios, situação financeira e resultado operacional.

- **RISCO ORIUNDO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245/91, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei. Nesse sentido, existe a possibilidade de que algumas das lojas preencham os requisitos para eventual renovação compulsória do contrato de locação, o que pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para o Fundo, são eles: (i) caso se deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário, visando renovar e/ou adaptar o perfil dos Empreendimentos, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer no Shopping Praça Taquaral por um novo período contratual; e (ii) caso se deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, o Shopping Praça Taquaral fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista, ou seja, a renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel, se decididos contrariamente aos interesses do Fundo, podem afetar a condução dos negócios do Shopping Praça Taquaral e impactar de forma adversa em seus resultados operacionais.

- **RISCO DE COMPARTILHAMENTO DO CONTROLE**

A titularidade dos Empreendimentos será dividida com terceiros. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Empreendimentos. Mencionados terceiros, coproprietários dos Empreendimentos, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

- **RISCO DA ALTA COMPETITIVIDADE NO SETOR DE SHOPPING CENTER NO BRASIL**

O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto shopping center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de shopping centers têm levado a modificações nos shopping centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos shopping centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Companhias especializadas no ramo de shopping centers, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de shopping centers no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades do Shopping Praça Taquaral podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração do Shopping Praça Taquaral não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

## FATORES DE RISCO

- **RISCO NORMATIVO PARA O SETOR DE SHOPPING CENTER**

A atuação regular de shopping center está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida pelos Empreendimentos, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso os Empreendimentos violem ou deixem de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do shopping center, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de shopping center, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de shopping center terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de shopping center no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de shopping center, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças.

A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de shopping center já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de shopping center. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

- **RISCO DE SINISTRO E DE PERDAS DECORRENTES DE SINISTROS NÃO COBERTOS PELOS SEGUROS CONTRATADOS**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado, sendo certo que a rentabilidade do fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, existem determinados tipos de risco que podem não estar cobertos pelas apólices de seguro contratadas, tais como responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades, guerra, terrorismo, caso fortuito e força maior. Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado pode ser perdido, obrigando o Fundo a incorrer em custos adicionais para a sua recomposição e reforma e resultando, portanto, em possíveis prejuízos para os Empreendimentos e para o Fundo. Adicionalmente, não é possível garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por nossas apólices, a indenização paga será suficiente para cobrir os danos decorrentes de tal sinistro.

Ademais, os Empreendimentos poderão não ser capaz de ter suas apólices de seguro renovadas em melhores ou nas mesmas condições contratadas, o que pode gerar um efeito adverso relevante.

## FATORES DE RISCO

- **RISCO ADVINDO DE ACIDENTES**

Os Empreendimentos, por serem local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), estão sujeitos à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do shopping center e seu gestor. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do shopping center migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional dos Ativos Imobiliários.

Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil dos Empreendimentos e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

- **RISCO DE NÃO DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO**

O Fundo destinará os recursos captados com a primeira emissão de Cotas para o desenvolvimento de apenas um Empreendimento, que integrará o patrimônio inicial do Fundo, de forma que, até que o Fundo adquira participação em novos Empreendimentos e diversifique sua carteira, o Fundo estará exposto aos riscos inerentes a um único Empreendimento ou a poucos Empreendimentos, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos Cotistas.

- **RISCO RELACIONADO À 5R**

A política de investimentos do Fundo consiste em investir em “shopping centers” desenvolvidos e/ou administrados pela 5R ou empresa de seu grupo econômico, de forma que algum evento negativo que envolva a 5R poderá, eventualmente, afetar o Fundo, impactando a rentabilidade das Cotas e, por consequência, o investimento dos Cotistas.

Ademais, os Cotistas estarão expostos ao risco de crédito da 5R até o término do prazo de pagamento do Prêmio de Locação, uma vez que, na qualidade de principal pagadora do Prêmio de Locação, a 5R poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das suas obrigações, incluindo a entrega do Shopping Praça Taquaral, acarretando, assim, eventual redução da receita do Fundo e, consequentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas.

- **RISCO RELACIONADO À NÃO SUBSCRIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS DO FUNDO**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, o que resultará no cancelamento da Oferta pelo Coordenador Líder, com o consequente retorno do capital investido aos investidores.

- **RISCO DE EVENTUAL EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO SER CONCLUÍDA DE FORMA PARCIAL**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

- **RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

## FATORES DE RISCO

- **RISCO DA INEXISTÊNCIA DOS ATOS NECESSÁRIOS À REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA DA EMPREENDEDORA SHOPPING TAQUARAL**

Para permitir a implementação da operação, a TC1 e a 5R deverão transferir à 5RTC a totalidade das ações representativas do capital social da Empreendedora Shopping Taquaral, de forma a consolidar na 5RTC a titularidade de 100% (cem por cento) da participação na Empreendedora Shopping Taquaral, ato necessário para possibilitar a aquisição pelo Fundo do Shopping Praça Taquaral.

Na eventualidade da 5R e da TC1 não cumprirem os atos necessários para a reestruturação societária da Empreendedora Shopping Taquaral, não será possível a realização do aumento de seu capital social, o que impossibilitaria a transferência da participação do Fundo na Empreendedora Shopping Taquaral, e consequentemente, a aquisição do Shopping Praça Taquaral.

- **RISCO DE NOVAS EMISSÕES E DO RETORNO DE NOVOS INVESTIMENTOS REALIZADOS PELO FUNDO**

Os investimentos em novos Empreendimentos (os quais poderão contar, ou não, com alguma garantia de rentabilidade, inclusive inferior a 9%), decorrentes de novas emissões de Cotas, poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo, tendo em vista que esta rentabilidade é diretamente afetada pela variação da receita percebida dos diversos Empreendimentos.

Caso a rentabilidade do Fundo seja impactada negativamente, os rendimentos distribuídos aos Cotistas serão diretamente prejudicados, uma vez que a distribuição dos rendimentos aos Cotistas é realizada de forma proporcional à quantidade de Cotas detida por cada um deles.

Adicionalmente, o Prêmio de Locação não representa garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, mas apenas uma remuneração mínima devida ao próprio Fundo (durante o período compreendido entre a Data da Primeira Distribuição de

Rendimentos até a data em que se completarem 12 (doze) meses contados da emissão, pela Prefeitura Municipal de Piracicaba - SP, de Licença de Operação) em razão do investimento deste no Shopping Praça Taquaral. O investimento, realizado durante o período em que o Prêmio de Locação é devido, em outro Empreendimento que não conte com a mesma remuneração mínima, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas da Primeira Emissão.

- **RISCO RELATIVO AO NÃO PAGAMENTO DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO**

Ainda que o Fundo conte com o pagamento do Prêmio de Locação, não é possível assegurar que a 5RTC terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo acordo de investimento. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

- **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.

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

#### **ADMINISTRADOR**

##### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Avenida Paulista 2300 – 11º andar, CEP: 01310-300 – São Paulo - SP

At.: GEDEF – Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados

Tel.: (11) 3555-6350 | Fax: (11) 3555-6378

E-mail: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br) | Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Link para o Prospecto: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) > opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### **COORDENADOR LÍDER**

##### **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

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

At: Sr. Adalbero Cavalcanti / Bruno Boscolo / Cristina Mendes / Ricardo Almeida

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

E-mail: [distribuicao@rbcapital.com.br](mailto:distribuicao@rbcapital.com.br) | Website: [www.rbcapitaldtvm.com.br](http://www.rbcapitaldtvm.com.br)

Link para Prospecto: [www.rbcapitaldtvm.com.br](http://www.rbcapitaldtvm.com.br) > opção “ofertas”, item “Prospectos”, selecionar “2013” e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### **GESTOR**

##### **RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**

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

At: Sr. Regis Dall’Agnese

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

E-mail: [AdministracaoFundosAnalise@rbcapital.com.br](mailto:AdministracaoFundosAnalise@rbcapital.com.br) | Website: [www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)

Link para Prospecto: [www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br) > opção “Informações”, item “Prospectos”, subitem “Fundos Imobiliários”, selecionar “2013” e escolher o fundo RB Capital 5R Shopping Centers FII

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar, Rio de Janeiro

Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

O Prospecto e o Regulamento do Fundo encontram-se disponíveis para consulta nos websites do Administrador e do Coordenador Líder, nos links acima, e nos websites da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), seguindo o seguinte procedimento: no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, digitar no primeiro campo “[nome do fundo]” > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados” > em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição ou Regulamento, conforme o caso”).