



RB CAPITAL

**RB CAPITAL PRIME REALTY I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Novembro/2010

**RECOMENDAMOS A LEITURA DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE
FATORES DE RISCO, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIR NO FUNDO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FII

Esclarecimentos Iniciais



As cotas seniores de primeira emissão do RB CAPITAL PRIME REALTY I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Cotas Seniores” e “Fundo”, respectivamente), serão objeto de distribuição pública no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”) e na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”), (adiante designada simplesmente como “Oferta”).

A Oferta é coordenada pela MATONE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Mariante, n.º 25, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001.76 (“Coordenador Líder”).

O exemplar do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”) encontra-se disponível ao público desde a data de publicação do aviso ao mercado sobre o pedido de registro da Oferta na CVM, nos websites da CVM (www.cvm.gov.br), da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&F BOVESPA (www.bmfbovespa.com.br), do Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (www.citi.com.br/corporate), na qualidade de administrador e do Coordenador Líder (<http://www.matonedtvm.com.br/>). Os investidores interessados em investir nas Cotas Seniores do Fundo podem obter maiores informações sobre o Fundo e a Oferta no Prospecto.

O Material Publicitário contém informações resumidas, sendo que o detalhamento das características da Oferta e do Fundo constam do Prospecto e do Regulamento, os quais podem ser obtidos nos sites indicados acima.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O investimento nas Cotas Seniores envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais incluem, mas não se limitam a risco de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, relacionados ao Fundo, às Cotas Seniores e aos investimentos do Fundo. Para maiores informações sobre os riscos relativos ao investimento no Fundo, vide a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

A CONCESSÃO DO REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS OBJETO DA OFERTA

Nota ¹ – Fundo ainda em fase de constituição, não registrado na CVM.

2



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

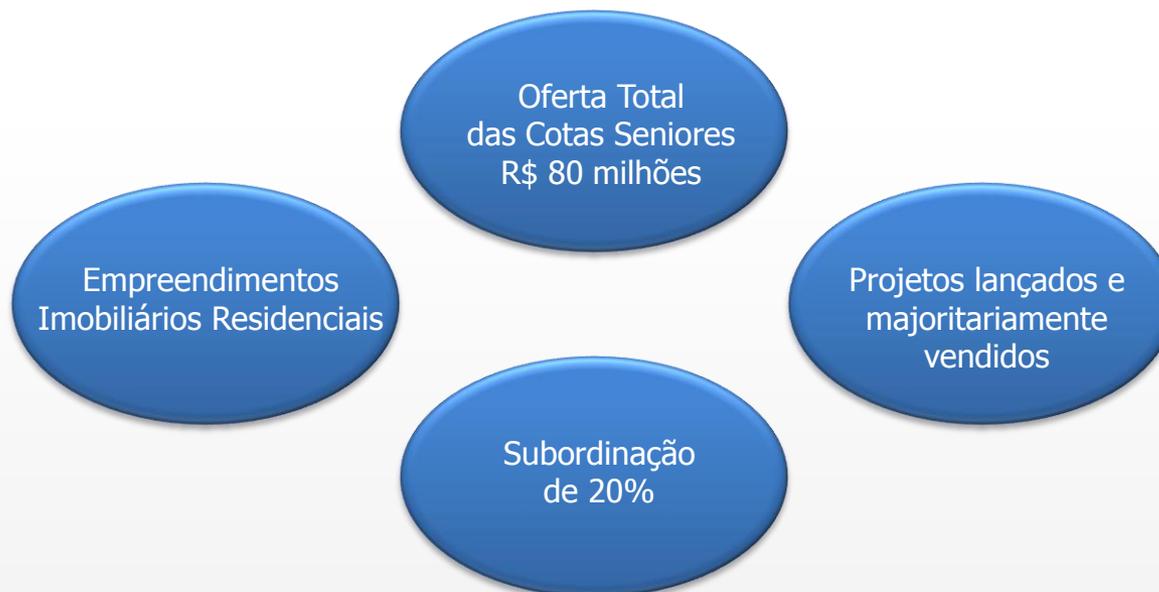
▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



Este material visa apresentar as principais características da oferta de Cotas Seniores da primeira emissão do **RB CAPITAL PRIME REALTY I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, cujo principal objetivo é de investir em empreendimentos imobiliários residenciais previamente selecionados, já lançados e em sua grande maioria vendidos, tendo como subordinação o montante de 20% das cotas totais de emissão do Fundo.





Os FII apresentam **vantagens de investimento** frente ao investimento direto em empreendimentos imobiliários em geral.

	Investimento FII	Investimento Direto
Tributação	Renda isenta de imposto de renda para pessoas físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor ¹	Incidência de imposto de renda sobre os rendimentos, dependendo da forma de investimento realizada
Valor Investido	Possibilidade de investir em empreendimentos, antes exclusivos a grandes investidores, com volumes menores	Necessidade de alto volume de capital
Diversificação	Possibilidade de maior diversificação por meio de investimentos em diferentes segmentos, regiões e pulverização de incorporadores – mitigando o risco do investimento	Concentração do risco em um único empreendimento
Assuntos relacionados aos Empreendimentos	Terceirização: gestão profissional especializada e responsável pelos empreendimentos O investidor não precisa se preocupar pessoalmente com procedimentos referentes a certidões, escrituras, recolhimento do ITBI, entre outras burocracias inerentes ao negócio	O investidor é responsável pela avaliação, manutenção e otimização tributária relacionadas ao imóvel
Liquidez	Possibilidade de vender as cotas no mercado secundário por meio da BM&F Bovespa Podendo haver venda parcial das quotas, não sendo necessário sair completamente do investimento	Gerada com a venda da participação no empreendimento

Nota 1 - Isenção fiscal para pessoas físicas detentoras individualmente de até 10% do patrimônio líquido do Fundo, contanto que o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas e cujas cotas sejam negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FII

Agenda



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



O cenário atual de **elevado déficit habitacional** e **oferta de crédito crescente** configura como um momento propício para investimentos no mercado imobiliário, especialmente em **incorporação**.

Oferta de Crédito Imobiliário em Crescimento

Estabilidade econômica

Taxa de Juros em níveis historicamente baixos

Elevação de renda das famílias

Redução da inadimplência

Flexibilização das condições (prazos mais longos)

Fonte: Abecip – 2010

Potencial de Crescimento do Mercado Imobiliário

Crédito Imobiliário no Brasil representa apenas 4% do PIB (E2010)

Forte Regulamentação Financeira

LTV¹ médio em patamar saudável - 61,9% (1T/2010)

Elevação de renda compatível com o crescimento dos preços dos imóveis

Crescimento sustentado por demanda reprimida

Fonte: Abecip – 2010

Nota 1 - *Loan to Value*: relação entre o valor do financiamento e o valor total dos imóveis comercializados.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

RB CAPITAL PRIME REALTY I - FII

Agenda



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



A RB Capital atua em **todas as etapas** da cadeia de valor do **desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais**.



Seja como **Investidora** ou como **Consultora Imobiliária**.

Total de ativos sob responsabilidade da RB Capital no valor de **R\$ 3,2 bilhões**, sendo que cerca de **R\$ 750 milhões** estão **relacionados à gestão de ativos imobiliários residenciais**.

FIDC Caixa RB Capital Habitação

R\$ 450 MM

Única consultora imobiliária para um fundo da Caixa, capitalizado com recursos do FGTS

Financiamento à construção de projetos imobiliários residenciais para a média e baixa renda

RB Capital Agre - FII

R\$ 68.75 MM

Cotas Seniores de R\$ 55 milhões e Cotas Subordinadas de R\$ 13.75 milhões

Desenvolvimento de projetos imobiliários residenciais em desenvolvimento

Primeiro FII estruturado nos termos da ICVM nº 472

Bravo Realty S.A.

R\$ 100 MM

Co – investimento em projetos imobiliários residenciais e loteamentos

Investimento em 22 projetos, em sociedade com 13 incorporadores conceituados, 6 mil unidades habitacionais e VGV total estimado de R\$ 1,8 bilhões

RB Capital Desenvolvimento Residencial II

R\$ 127 MM

Aquisição de participações em projetos de incorporação e desenvolvimento residencial de diversos incorporadores

Foco em empreendimentos enquadráveis no âmbito do SFH



Análise sequencial realizada pela RB Capital para **investimento nos projetos imobiliários.**



Originação de Potenciais Investimentos

Avaliação detalhada do incorporador, do projeto e do mercado

Discussão do Produto, termos e condições; Negociação de Rendimento e Estrutura

Comitê de Aprovação da RB Capital

Extenso Processo de Due Diligence

Confirmação da Avaliação do empreendimento por Terceiros

Comparação entre Premissas e Realidade

Preparação da Documentação e desembolso de recursos

Originação

- Originação Ativa e Passiva
- Co-Investimento vs. aquisição de participação de terceiros no projeto

Avaliação

- Análise do preço de mercado
- Projetos similares na mesma região
- Análise do incorporador
- Cálculo das margens esperadas, exposição, TIR, NPV, retornos

Negociação

- Negociação da TIR, estrutura, garantias
- Perfil risco/retorno do investimento baseado nos termos pré-definidos
- Assinatura do contrato

Comitê de Investimento

- Apresentação dos termos acordados ainda sujeitos a due diligence
- Análise do comitê de investimento

Due Diligence

- Financeiro
- Legal
- Ambiental
- Avaliação do terreno por um membro independente
- Comparação entre estimativas e realidade

Avaliação Independente

- Contratação de avaliação independente dos projetos

Confirmação

Fechamento

- Preparação e assinatura dos documentos definitivos
- Desembolso



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

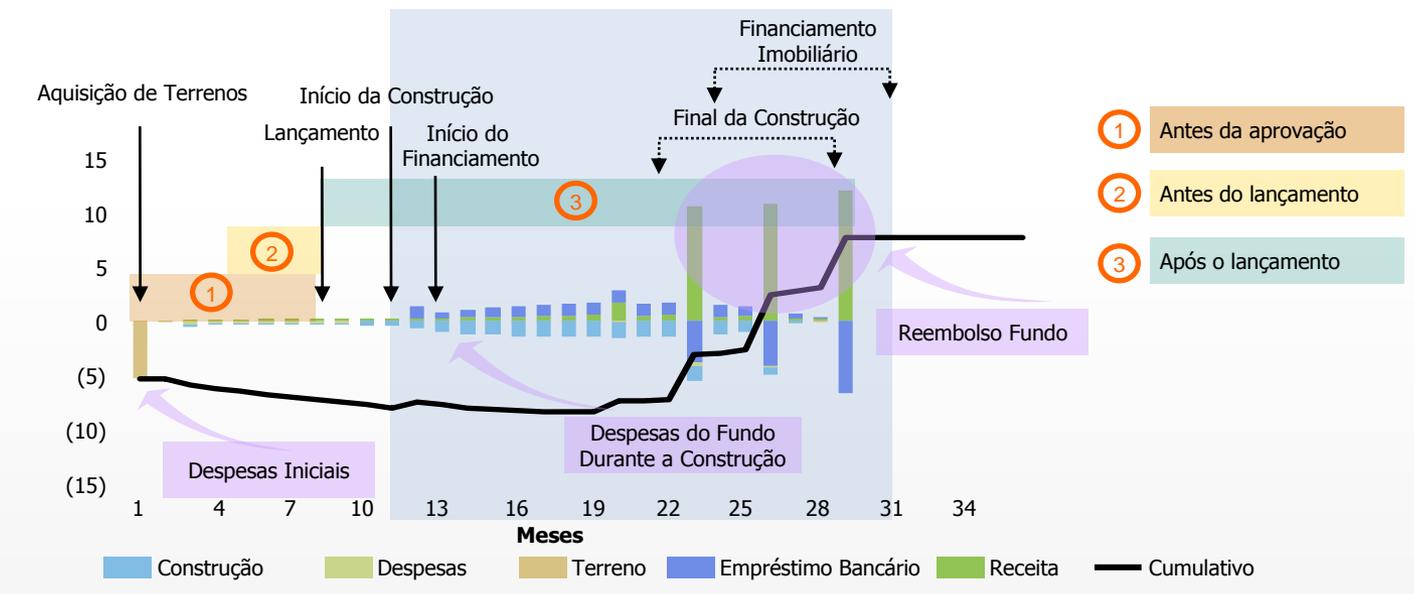
▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



O Fundo investirá em **projetos residenciais** que se encontram na **Fase 3 do ciclo de vida de desenvolvimento** de um empreendimento, a qual é caracterizada por **baixo risco comercial**.

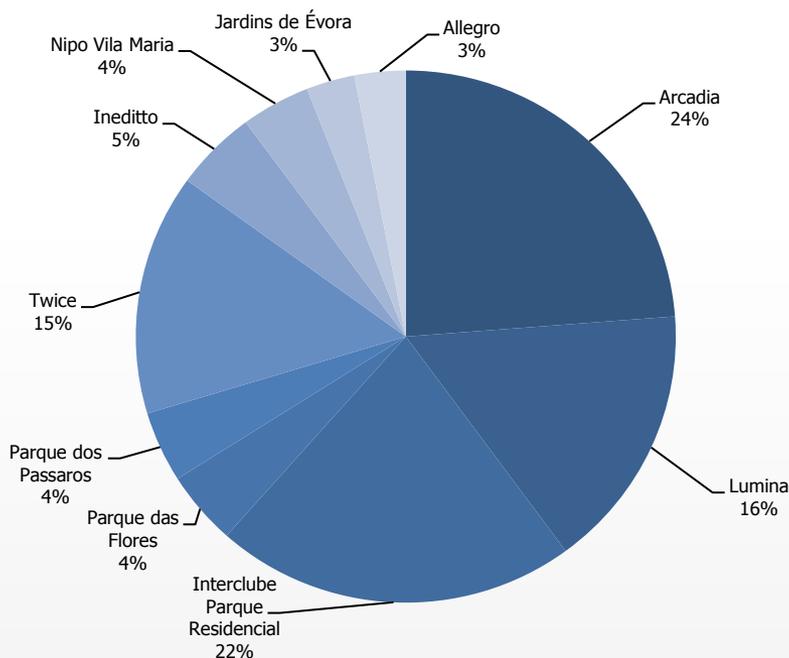
Fases de Investimento em Empreendimentos Imobiliários



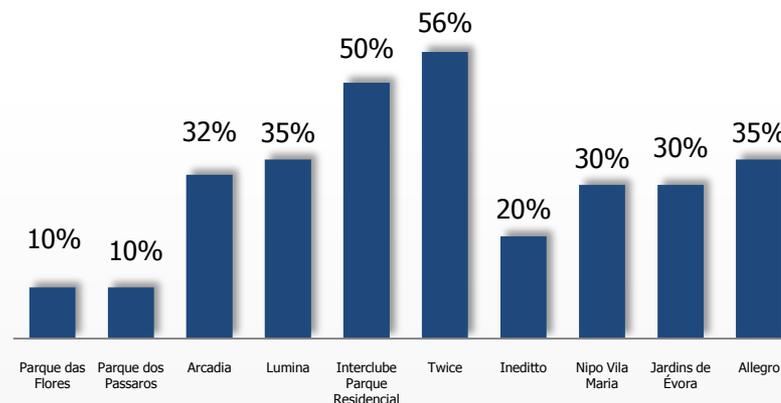


O portfólio do Fundo será composto pelo investimento, direto ou indireto, em **10 Empreendimentos Imobiliários**.

Composição da Carteira do Fundo



Participação em cada Empreendimento Imobiliário¹

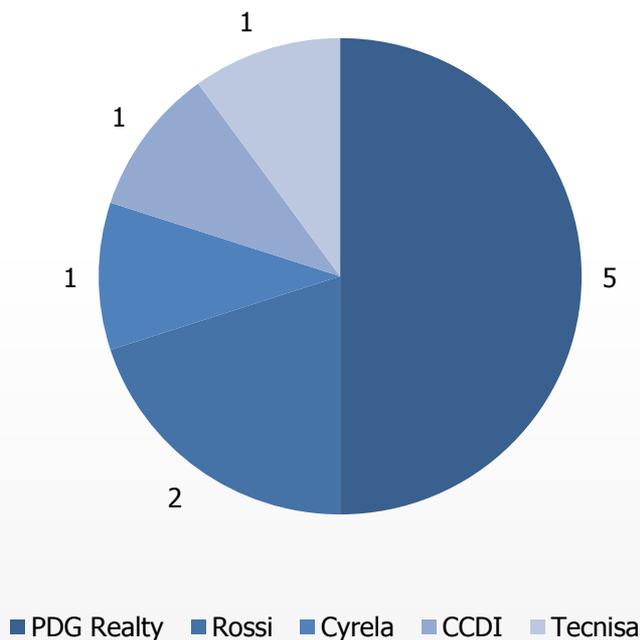


Nota 1 – O percentual adquirido pelo Fundo de cada Empreendimento Imobiliário considera a captação total do Volume Alvo do Fundo, qual seja R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

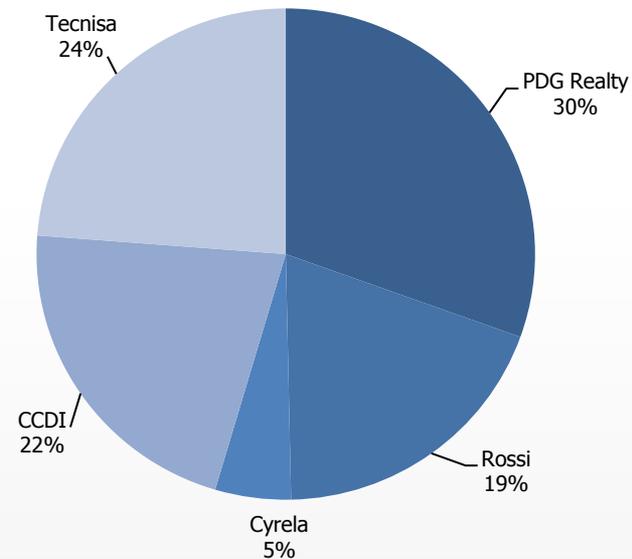


Os Empreendimentos Imobiliários possuem os seguintes **parceiros para o seu desenvolvimento**.

Divisão por Incorporador (número de empreendimentos)



Divisão por Incorporador (volume)

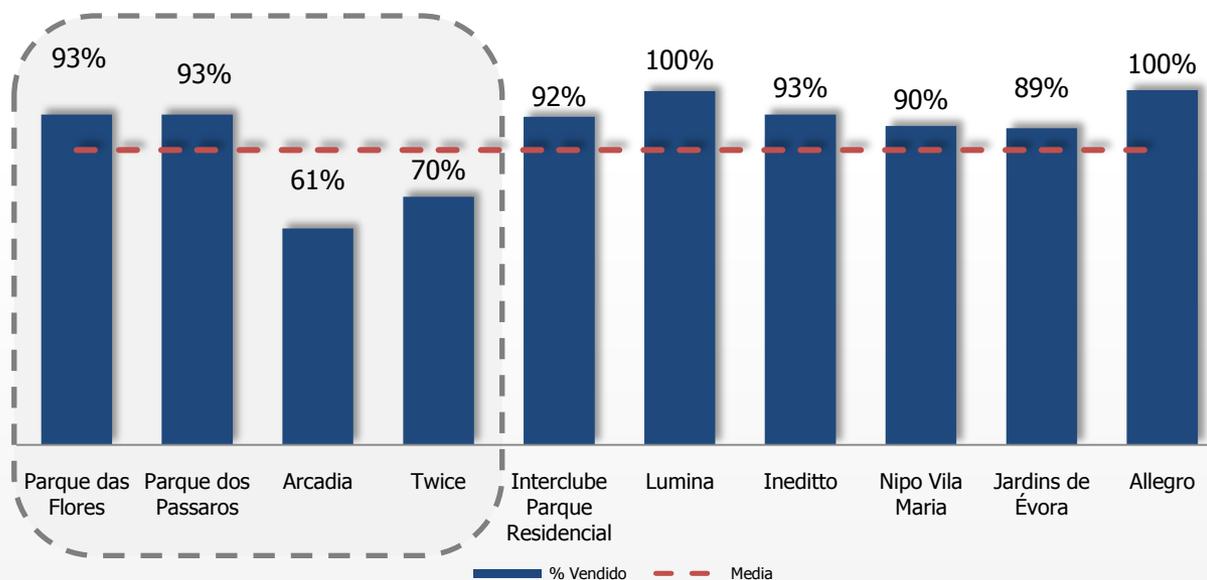




A **média ponderada de unidades vendidas** dos Empreendimentos Imobiliários é de cerca de **83%**, ou seja, todos os projetos já estão **comercialmente viabilizados**.

% Unidades Vendidas por Empreendimento Imobiliário

Existência de subordinação adicional de 20% sobre a remuneração a ser distribuída por esses quatro empreendimentos, gerando uma garantia adicional para os investidores do Fundo.



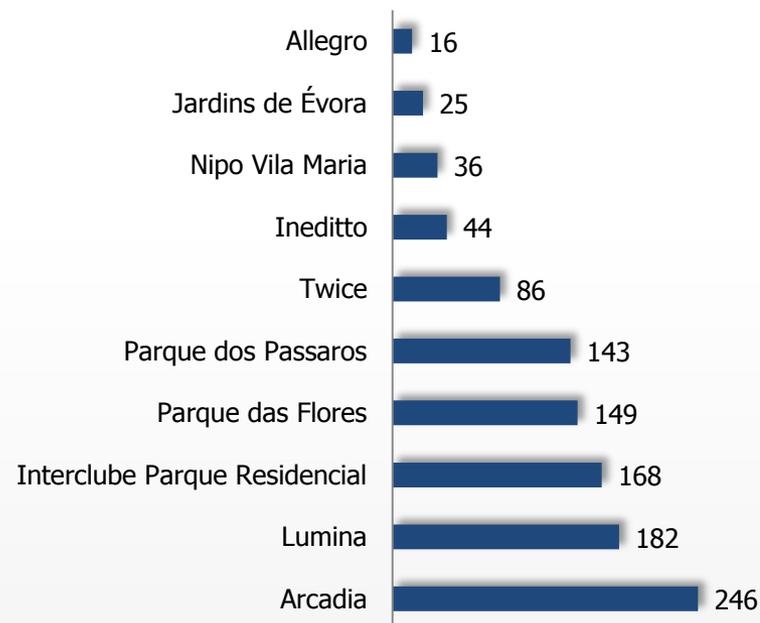


Os Empreendimentos Imobiliários estão **localizados em São Paulo**.

Localização (número de empreendimentos)



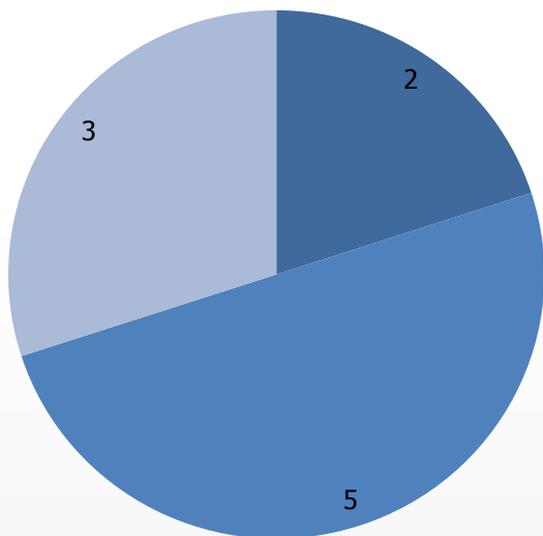
VGV Aproximado por Empreendimento (milhões)





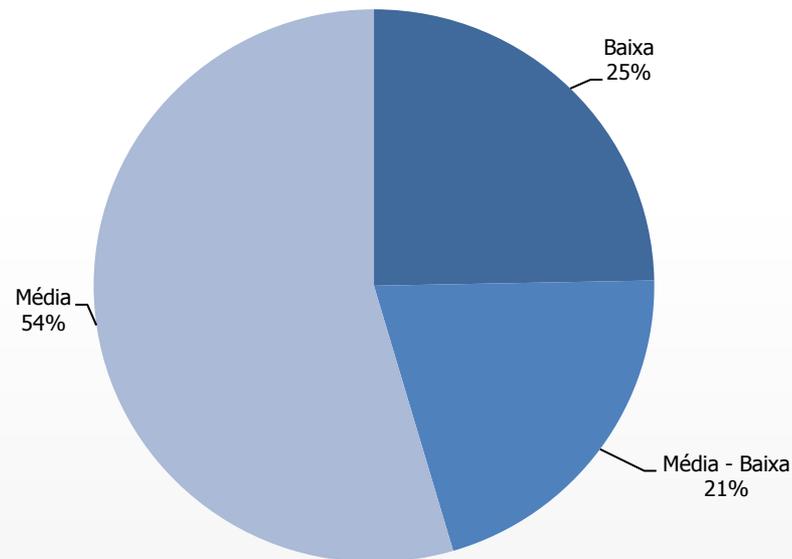
Os Empreendimentos Imobiliários têm como **foco principal** as **classes de média e baixa renda**.

Divisão por Segmento (número de empreendimentos)



■ Baixa ■ Média - Baixa ■ Média

Divisão por Segmento (volume)





1. EMPREENDIMENTO ALLEGRO

Participação no Fundo	3%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	35%
Parceiro	Rossi
Localização	São Paulo - SP
# torres	1 torre
# andares & # unidades	14 pavimentos: pavimento térreo + 13 pavimentos superiores/ 108 unidades
Estágio de Venda	100% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Obras integralmente concluídas em junho de 2010
Valor Geral de Vendas	R\$ 15.733.168
Segmento	Baixa Renda



2. EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO ARCÁDIA

Participação no Fundo	24%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	32%
Parceiro	Tecnisa
Localização	São Bernardo do Campo - SP
# torres	8 torres
# andares & # unidades	Cada torre possui 26 pavimentos: pavimento térreo + 25 pavimentos superiores/ 800 unidades
Estágio de Venda	61% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para janeiro de 2012
Valor Geral de Vendas	R\$ 245.655.387,87
Segmento	Média Renda





3. EMPREENDIMENTO INEDITTO

Participação no Fundo	5%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	20%
Parceiro	Cyrela
Localização	São Bernardo do Campo – SP
# torres	2 torres
# andares & # unidades	19 pavimentos: dois subsolos + um pavimento térreo + 16 pavimentos superiores/ 304 unidades
Estágio de Venda	93% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para novembro de 2010
Valor Geral de Vendas	R\$ 43.578.000
Segmento	Média-Baixa Renda



4. EMPREENDIMENTO INTERCLUBE PARQUE RESIDENCIAL

Participação no Fundo	22%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	50%
Parceiro	CCDI
Localização	São Paulo – SP
# torres	13 torres
# andares & # unidades	8 pavimentos/ 884 unidades
Estágio de Venda	92% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão da prevista para julho de 2011
Valor Geral de Vendas	R\$ 168.360.011
Segmento	Baixa Renda





5. EMPREENDIMENTO JARDINS DE ÉVORA

Participação no Fundo	3%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	30%
Parceiro	PDG Realty
Localização	São Paulo – SP
# torres	2 torres
# andares & # unidades	18 pavimentos/ 140 unidades
Estágio de Venda	90% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para dezembro de 2010
Valor Geral de Vendas	R\$ 24.508.147
Segmento	Média-Baixa Renda



6. EMPREENDIMENTO LUMINA

Participação no Fundo	16%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	35%
Parceiro	Rossi
Localização	São Paulo – SP
# torres	4 torres
# andares & # unidades	25 pavimentos: 1 pavimento térreo + 24 pavimentos/ 384 unidades
Estágio de Venda	100% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para fevereiro de 2012
Valor Geral de Vendas	R\$ 182.185.239
Segmento	Média Renda





7. EMPREENDIMENTO NIPO VILA MARIA

Participação no Fundo	4%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	30%
Parceiro	PDG Realty
Localização	São Paulo – SP
# torres	2 torres
# andares & # unidades	17 pavimentos: pavimento térreo + 16 pavimentos superiores/ 228 unidades
Estágio de Venda	93% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para maio de 2011
Valor Geral de Vendas	R\$ 36.010.318
Segmento	Média-Baixa Renda



8. EMPREENDIMENTO PARQUE DAS FLORES

Participação no Fundo	4,5%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	10%
Parceiro	PDG Realty
Localização	São Paulo – SP
# torres	4 torres
# andares & # unidades	17 pavimentos / 561 unidades
Estágio de Venda	93% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para junho de 2013
Valor Geral de Vendas	R\$ 148.873.560,19
Segmento	Média-Baixa Renda





9. EMPREENDIMENTO PARQUE DOS PÁSSAROS

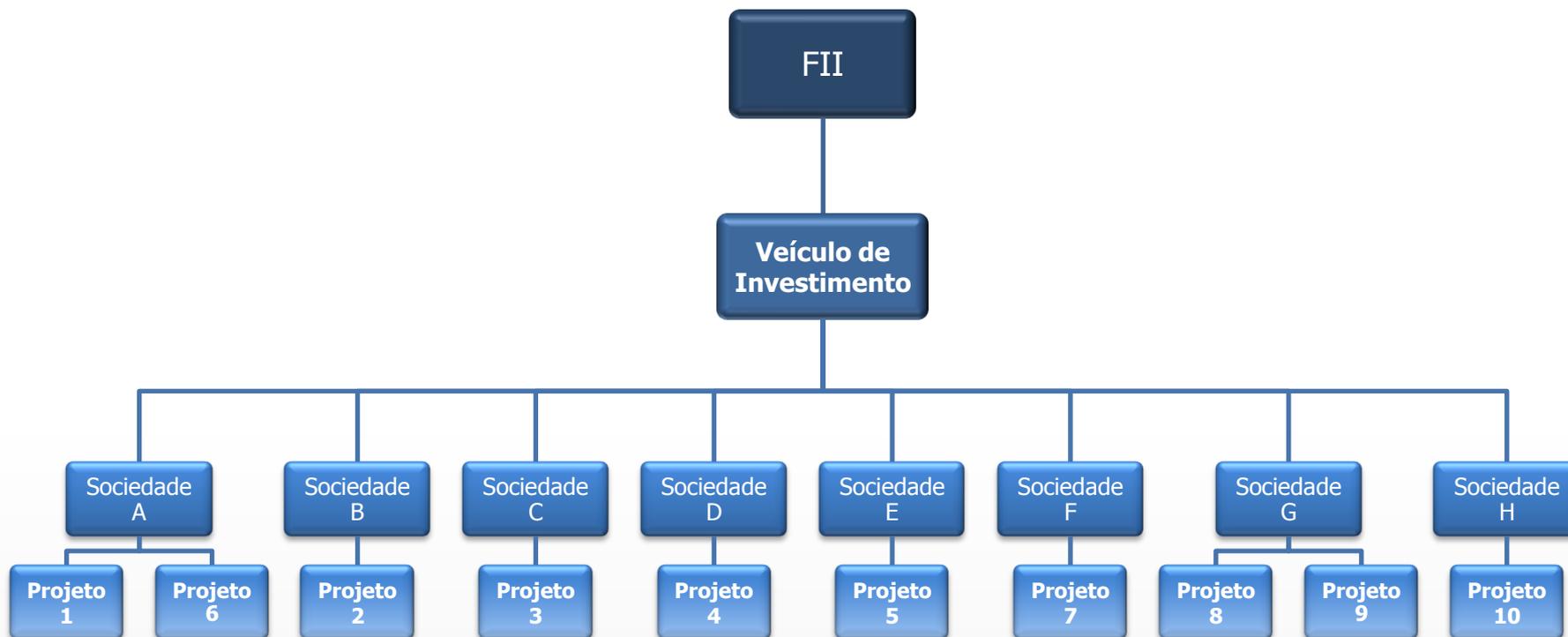
Participação no Fundo	4,5%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	10%
Parceiro	PDG Realty
Localização	São Paulo – SP
# torres	4 torres
# andares & # unidades	17 pavimentos / 562 unidades
Estágio de Venda	93% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para junho de 2013
Valor Geral de Vendas	R\$ 143.035.381,36
Segmento	Média-Baixa Renda



10. EMPREENDIMENTO TWICE

Participação no Fundo	15%
% do Empreendimento adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo	56%
Parceiro	PDG Realty
Localização	Guarujá – SP
# torres	3 torres
# andares & # unidades	19 pavimentos / 288 unidades
Estágio de Venda	70% das unidades comercializadas (Nov/10)
Data Estimada de Entrega	Conclusão prevista para março de 2011
Valor Geral de Vendas	R\$ 86.404.399
Segmento	Média Renda





Nota – Estrutura de investimento nos Empreendimentos Imobiliários considerando a captação do Volume Alvo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Vale lembrar que o Veículo de Investimento detém uma participação em cada uma das Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários e não a totalidade de suas cotas, sendo o restante da participação detida por incorporadores parceiros desenvolvedores dos referidos empreendimentos.



	Diferenciais do Fundo
Gestão	<p>Equipe Fundamentalista, formada por profissionais experientes, especializada na originação, seleção, estruturação e monitoramento de projetos imobiliários</p> <p>Governança nas Sociedades através de Acordo de Sócios o Fundo delibera sobre os principais assuntos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários</p>
Jurídicos	<p>Investimentos em projetos já aprovados pelo Poder Público competente</p> <p>Investimento e desenvolvimentos dos Empreendimentos Imobiliários por meio de Sociedades para não contaminação dos referidos empreendimentos pelo incorporador</p>
Comercial	<p>Portfólio com média de 83% das unidades vendidas</p> <p>Subordinação de cotas do Fundo: possível saldo de unidades não vendidas será inicialmente absorvido pelos investidores das cotas subordinadas</p> <p>Subordinação nos projetos: em alguns projetos, quais sejam, Parque da Flores, Parque dos Pássaros, Arcádia e Twice, o Fundo tem preferência no recebimento da remuneração dos referidos empreendimentos, gerando uma subordinação adicional para o Fundo</p>
Performance da Obra	<p>Parcerias com incorporadoras de 1ª linha e construtoras de renome</p> <p>Desembolsos realizados de acordo com a evolução da obra dos Empreendimentos Imobiliários</p> <p>Subordinação de cotas: possíveis atrasos na entrega das unidades, bem como do repasse dos recebíveis, serão inicialmente absorvidos pelos investidores das cotas subordinadas</p>
Crédito do Comprador	<p>A RB Capital em conjunto com as incorporadoras parceiras nos Empreendimentos Imobiliários definem critérios rigorosos de análise e aprovação de crédito</p>



Amortização das Cotas Seniores

Data	AM	SD	J	PGTO
dez-10	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
jan-11	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
fev-11	R\$ 0	R\$ 80.000.000	R\$ 545.719	R\$ 545.719
mar-11	R\$ 2.000.000	R\$ 78.000.000	R\$ 545.719	R\$ 2.545.719
abr-11	R\$ 2.000.000	R\$ 76.000.000	R\$ 532.076	R\$ 2.532.076
mai-11	R\$ 2.000.000	R\$ 74.000.000	R\$ 518.433	R\$ 2.518.433
jun-11	R\$ 2.000.000	R\$ 72.000.000	R\$ 504.791	R\$ 2.504.791
jul-11	R\$ 2.000.000	R\$ 70.000.000	R\$ 491.148	R\$ 2.491.148
ago-11	R\$ 2.000.000	R\$ 68.000.000	R\$ 477.505	R\$ 2.477.505
set-11	R\$ 2.000.000	R\$ 66.000.000	R\$ 463.862	R\$ 2.463.862
out-11	R\$ 2.000.000	R\$ 64.000.000	R\$ 450.219	R\$ 2.450.219
nov-11	R\$ 2.000.000	R\$ 62.000.000	R\$ 436.576	R\$ 2.436.576
dez-11	R\$ 2.000.000	R\$ 60.000.000	R\$ 422.933	R\$ 2.422.933
jan-12	R\$ 2.000.000	R\$ 58.000.000	R\$ 409.290	R\$ 2.409.290
fev-12	R\$ 2.000.000	R\$ 56.000.000	R\$ 395.647	R\$ 2.395.647
mar-12	R\$ 4.000.000	R\$ 52.000.000	R\$ 382.004	R\$ 4.382.004
abr-12	R\$ 4.000.000	R\$ 48.000.000	R\$ 354.718	R\$ 4.354.718
mai-12	R\$ 4.000.000	R\$ 44.000.000	R\$ 327.432	R\$ 4.327.432
jun-12	R\$ 4.000.000	R\$ 40.000.000	R\$ 300.146	R\$ 4.300.146
jul-12	R\$ 4.000.000	R\$ 36.000.000	R\$ 272.860	R\$ 4.272.860
ago-12	R\$ 4.000.000	R\$ 32.000.000	R\$ 245.574	R\$ 4.245.574
set-12	R\$ 4.000.000	R\$ 28.000.000	R\$ 218.288	R\$ 4.218.288
out-12	R\$ 4.000.000	R\$ 24.000.000	R\$ 191.002	R\$ 4.191.002
nov-12	R\$ 4.000.000	R\$ 20.000.000	R\$ 163.716	R\$ 4.163.716
dez-12	R\$ 4.000.000	R\$ 16.000.000	R\$ 136.430	R\$ 4.136.430
jan-13	R\$ 4.000.000	R\$ 12.000.000	R\$ 109.144	R\$ 4.109.144
fev-13	R\$ 4.000.000	R\$ 8.000.000	R\$ 81.858	R\$ 4.081.858
mar-13	R\$ 4.000.000	R\$ 4.000.000	R\$ 54.572	R\$ 4.054.572
abr-13	R\$ 4.000.000	R\$ 0	R\$ 27.286	R\$ 4.027.286

Nota 1 – Não existe garantia de que a Remuneração Alvo das Cotas Seniores será alcançada, uma vez que a remuneração dos cotistas depende da performance dos empreendimentos objeto do Fundo, bem como da disponibilidade financeira do Fundo.

Premissas & Condições

Taxa considerada para o cálculo da remuneração equivalente à remuneração alvo das Cotas Seniores ¹.

Cronograma elaborado com base em premissas do fluxo de caixa projetado dos Empreendimentos Imobiliários, podendo sofrer alterações.

Qualquer pagamento de remuneração e/ou amortização das cotas subordinadas somente será realizado após a amortização integral das Cotas Seniores acrescidas da Remuneração Alvo das Cotas Seniores.

O estudo de viabilidade foi elaborado pela Colliers International Consultoria Ltda.

Sem prejuízo do cronograma de amortização estimado, o Gestor, a seu exclusivo critério, poderá, a partir do 6º (sexto) mês contado da concessão do registro de funcionamento do Fundo, requerer ao Administrador que antecipe os pagamentos das amortizações de Cotas Seniores do Fundo, distribuindo os recursos em caixa e/ou aplicados em ativos líquidos que excederem o valor mínimo de R\$ 6.000.000,00.

O cronograma apresentado é estimado e pode sofrer alterações.



80%
Cotas
Seniores

20%
Cotas
Subordinadas

A emissão total de cotas do Fundo é classificada em **Cotas Seniores**, objeto da Oferta, e **Cotas Subordinadas**.

O Percentual de Subordinação do Fundo corresponde a 20% da emissão da totalidade das Cotas do Fundo, de modo que as Cotas Subordinadas subscritas e integralizadas no âmbito da Primeira Emissão deverão representar, no mínimo, **20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas do Fundo efetivamente subscritas** e integralizadas no âmbito da Primeira Emissão.

As Cotas Seniores recebem de forma preferencial às Cotas Subordinadas todo e qualquer pagamento de distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, amortização e resgate de Cotas, inclusive na hipótese de liquidação do Fundo até o momento em que as Cotas Seniores forem totalmente amortizadas.

Amortizada a totalidade das Cotas Seniores, o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas ("Cotas Remanescentes") e, nesta hipótese, os titulares das Cotas Remanescentes convocarão assembleia geral para deliberar sobre a liquidação, continuidade do Fundo e/ou critérios de distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Remanescentes.



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



Fundo	RB Capital Prime Realty I - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Objetivo	Gerar retorno aos cotistas por meio do investimento direto ou indireto em Empreendimentos Imobiliários
Formato do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário registrado na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 472/08
Volume Alvo	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
Montante Mínimo de Colocação	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Regime de Colocação	Melhores Esforços
Nível de Subordinação	Cotas subordinadas equivalentes a 20% da totalidade das cotas do Fundo
Prazo de Duração	Prazo de duração de 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM
Remuneração Alvo das Cotas Seniores ¹	IPCA/IBGE acrescido de 8,5% ao ano
Valor Mínimo de Investimento	R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)
Público Alvo	A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados
Local de Admissão e Negociação das Cotas Seniores	Mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA
Coordenador Líder	Matone Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	RB Capital Investimentos Ltda.
Consultor Imobiliário	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.
Banco Escriturador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Auditor Independente	Uma das quatro principais empresas de auditoria com atuação no território brasileiro, a ser definida e contratada pelo Administrador
Asserores Legais	Freitas & Leite Advogados e PMKA Advogados

Nota 1 – Não existe garantia de que a Remuneração Alvo das Cotas Seniores será alcançada, uma vez que a remuneração dos cotistas depende da performance dos empreendimentos objeto do Fundo, bem como da disponibilidade financeira do Fundo.



Evento ¹	Data Prevista
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	06/10/2010
Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/11/2010
Publicação do Aviso ao Mercado	24/11/2010
Início das apresentações a potenciais investidores	24/11/2010
Início do Período de Reserva	24/11/2010
Término das apresentações a potenciais investidores	16/12/2010
Término do Período de Reserva	16/12/2010
Conclusão e alocação das ordens recebidas	17/12/2010
Concessão do registro da Oferta pela CVM	17/12/2010
Disponibilização do Prospecto Definitivo	20/12/2010
Publicação do Anúncio de Início da Oferta	20/12/2010
Liquidação financeira da Oferta	21/12/2010
Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta ²	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início

Nota 1 – As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e/ou da CVM. Sem prejuízo do disposto no item “Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta” acima.

Nota 2 – A publicação do Anúncio de Encerramento, com o conseqüente encerramento da Oferta Pública poderá ocorrer em até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400/03.



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



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 Seniores 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 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 ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado. O Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores e o Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, conforme constante neste Prospecto, consideram a amortização das Cotas Seniores em um prazo de 30 (trinta) meses, o qual também poderá sofrer alterações, pelos motivos aqui expostos.

RISCOS RELATIVOS AO CRONOGRAMA ESTIMADO DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS SENIORES: O Cronograma de Amortização das Cotas Seniores previsto no Prospecto representa apenas uma estimativa, com base no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, podendo ser antecipado ou prorrogado, caso ocorram alterações nos eventos previstos no referido estudo de viabilidade. No caso de antecipação, sem prejuízo do cronograma de amortização previsto no Prospecto, o Gestor, a seu exclusivo critério, poderá, a partir do 6º (sexto) mês contado da concessão do registro de funcionamento do Fundo, requerer ao Administrador que antecipe os pagamentos das amortizações de Cotas Seniores do Fundo, distribuindo os recursos em caixa e/ou aplicados em ativos líquidos que excederem o valor mínimo de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

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 Seniores dependerá, não obstante a subordinação de Cotas prevista no Regulamento, 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 do resultado líquido proveniente da venda das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo. Não obstante a possibilidade de, eventualmente, não serem comercializadas algumas das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários, o Fundo ainda estará exposto aos riscos de crédito dos adquirentes enquanto não forem solvidas todas as parcelas acordadas nos contratos, bem como à realização do repasse de recebíveis após a entrega das obras.



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 que subscreverem Cotas Seniores no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

RISCO DE NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

RISCO DE ATRASO NA CONCLUSÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: Os Empreendimentos Imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Empreendimentos Imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE AUMENTO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO: Parte dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo possuem contratos de construção com preço alvo. Adicionalmente, o contrato de construção referente a dois Empreendimentos Imobiliários ainda encontra-se em fase de assinatura pelas partes. Dessa forma, não é possível garantir que os custos de construção não ultrapassarão o orçamento considerado no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo.

RISCO DE SINISTRO: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

RISCO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS CONDOMÍNIO ARCÁDIA, PARQUE DAS FLORES, PARQUE DOS PÁSSAROS E TWICE: A aquisição, pelo Veículo de Investimento, da participação nas Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice está condicionada ao não exercício, pelas demais sócias dos referidos Empreendimentos, do direito de preferência na aquisição das participações que o Fundo pretende adquirir nas referidas Sociedades, direta ou indiretamente. Caso uma ou mais sócias exerçam o direito de preferência na aquisição das participações pretendidas pelo Fundo, o respectivo Empreendimento deixará de ser objeto de aquisição pelo Veículo de Investimento (e, conseqüentemente, pelo Fundo), o que afetará o montante da Oferta.

RISCO DE RECOMPRA DA PARTICIPAÇÃO NOS EMPREENDIMENTOS CONDOMÍNIO ARCÁDIA, PARQUE DAS FLORES, PARQUE DOS PÁSSAROS E TWICE: A participação a ser detida pelo Fundo nos Empreendimentos Condomínio Arcádia, Parque das Flores, Parque dos Pássaros e Twice está sujeita à uma opção de recompra pela vendedora dos referidos empreendimentos, que somente poderá ser exercida (i) a partir de maio de 2012; e (ii) desde que seja exercida a recompra da totalidade desses empreendimentos em conjunto. Em caso de exercício da referida opção de recompra, o Cronograma de Amortização das Cotas Seniores será antecipado.



RISCO DE CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS: Por se tratar de investimento em Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades, para o Veículo de Investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Os Empreendimentos encontram-se aprovados perante as prefeituras municipais competentes, no entanto, não há garantia de que tais aprovações não serão revogadas ou de que os órgãos competentes exigirão novas aprovações, em decorrência de legislação ou regulamentação ambiental superveniente. Um evento como tal poderá exigir que as Sociedades utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou novas normas, de acordo com as novas tendências internacionais, tornando a incorporação dos Empreendimentos Imobiliários mais custosa, o que também poderá afetar adversamente o Fundo. Por fim, não é possível garantir que as mudanças climáticas e eventos de força maior (tais como chuvas acima da média esperada) não afetarão o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e seu cronograma de construção, o que poderá afetar o fluxo de caixa do Empreendimento e a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS: O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos Empreendimentos, 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 ou conclusão dos Empreendimentos, sendo que eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

RISCOS RELATIVOS A INADIMPLEMENTO DOS FINANCIAMENTOS À CONSTRUÇÃO: De acordo com a estrutura utilizada para desenvolvimento desse tipo de empreendimento, as obras de construção dos Empreendimentos Imobiliários foram ou poderão ser financiadas por bancos, de modo que, em garantia desses financiamentos, foram ou poderão ser hipotecados os imóveis objeto dos referidos empreendimentos, bem como, no caso do Empreendimento Jardins de Évora, os recebíveis decorrentes de sua comercialização foram dados em cessão fiduciária. Dessa forma, se, eventualmente, as Sociedades proprietárias dos imóveis vierem a inadimplir os contratos de financiamento imobiliário, poderá ocorrer a execução das garantias incidentes sobre os imóveis em que se desenvolvem os respectivos Empreendimentos e, no caso do Empreendimento Jardins de Évora, também seus recebíveis, impactando a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, do Investidor.

RISCO DE QUESTIONAMENTO ESTRUTURAL: Embora de uso comum pelo mercado, estruturas utilizadas para condução de Empreendimentos Imobiliários pelas Sociedades podem gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.



RISCOS TRIBUTÁRIOS: A Lei n.º 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 n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 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 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 n.º 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 n.º 12.024/09. As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. A seção "Tributação" constante no Prospecto contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos cotistas.

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



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. 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 de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: • política monetária, cambial e taxas de juros; • políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; • 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 e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro. Considerando que é um investimento de 42 (quarenta e dois) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado, conforme demonstrado no Cronograma Estimado de Amortização das Cotas Seniores e no Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Fundo, e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas Seniores para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota Sênior no mercado secundário no curto prazo.

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

RISCO RELATIVO AO BENCHMARK OBJETIVADO PELO FUNDO PARA AS COTAS SENIORES: Os Cotistas Seniores estão sujeitos a riscos relacionados ao Benchmark objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, dado que (i) não existe nenhuma garantia de que tal Benchmark será alcançado e (ii) a remuneração dos Cotistas depende da performance dos Empreendimentos Imobiliários que integram indiretamente a carteira do Fundo, bem como do percentual de vendas de suas unidades, da adimplência dos respectivos adquirentes e do repasse de recebíveis após a entrega das obras, entre outros fatores de risco relacionados, e, por consequência, do recebimento de dividendos e outros recursos oriundos do Veículo de Investimento, bem como da disponibilidade financeira do Fundo, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos investidores.

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.



▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



Este material foi preparado para a Oferta Pública de Distribuição Primária das cotas seniores de primeira emissão do RB CAPITAL PRIME REALTY I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 06 de outubro de 2010.

Esse material foi encaminhado à CVM em 24 de novembro de 2010 nos termos da Instrução CVM n.º 400/03 conforme alterada.

O investimento nas Cotas Seniores do Fundo não é adequado a investidores que necessitam de liquidez, tendo em vista que fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas Seniores do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações contidas neste material estão de acordo, porém não esgotam e não substituem todas aquelas constantes do Prospecto Preliminar e do regulamento do Fundo, disponíveis nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da BM&F Bovespa.





▶ Introdução

▶ Cenário Econômico

▶ Consultor Imobiliário

▶ RB Capital Prime Realty I - FII

▶ Oferta

▶ Fatores de Risco

▶ *Disclaimer*

▶ Contatos & Informações



Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

Administrador

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte

CEP 01311-000 - São Paulo - SP

At.: Erick Warner de Carvalho

Tel.: (11) 4009-7090

Fax: (11) 2122-2054

E-mail: erick.carvalho@citi.com

Website: www.citibank.com.br

Coordenador Líder

Matone Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Mariante, 25

Bairro Moinhos de Vento

CEP 90430-181 - Porto Alegre - RS

At. Sr.: Ernandi Vardeley Pereira Martins de Ávila

Tel./Fax: (51) 3511-0101

E-mail: info@matonedtvm.com.br

Website: <http://www.matonedtvm.com.br/>

Comissão de Valores Mobiliários – RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários – SP

Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

www.cvm.gov.br



MATONE DTVM

Rua Mariante, 25
90430-181, Porto Alegre – RS – Brasil
Tel: +55 (51) 3511-0101
Fax: +55 (51) 3511-0101
matonedtvm.com.br

info@matonedtvm.com.br

RB CAPITAL

Rua Amauri, nº 255, 5º andar
01448-000, São Paulo – SP – Brasil
Tel: +55 (11) 3127-2800
Fax: +55 (11) 3127-2708
rbcapital.com.br

comercial@rbcapital.com.br