

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS

Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Coordenador Líder:



Estruturador:



Coordenadores Contratados:



Instituição Administradora,
Gestora e Custodiante:



Instituição Participante
Especial:



Criando valor para você.

Assessor Legal:



Consultor Imobiliário:



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos Iniciais

As Cotas da primeira emissão do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Cotas" 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 pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. - Banrisul, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), pela Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, e pela Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., ambas na qualidade de instituições intermediárias contratadas ("Coordenadores Contratados", ou quando mencionadas individualmente "Coordenador Contratado"), sendo todas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

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 de Cotas na CVM, nos websites da CVM (www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp), da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br), da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (www.oliveiratrust.com.br em Fundos, Lista Completa e Banrisul FII), na qualidade de instituição administradora do Fundo, e do Coordenador Líder (www.banrisul.com.br/fundoimobiliario_novasfronteiras).

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

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FII OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 39 A 45, E O REGULAMENTO DO FUNDO.



SUMÁRIO

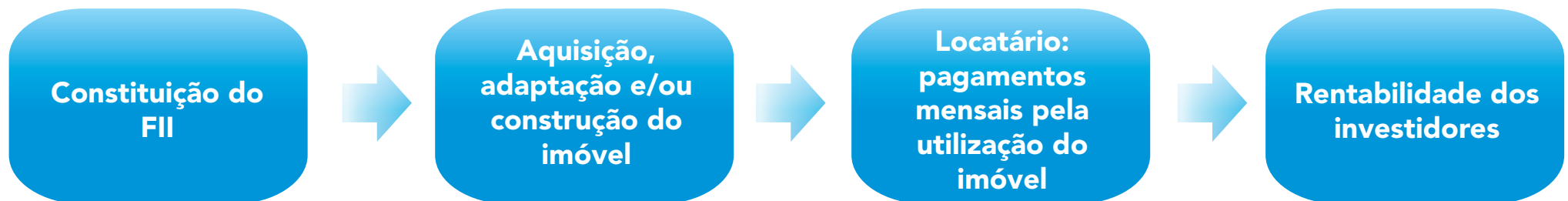
Definição	4
Comparativo de Investimentos	5
Mercado Imobiliário	6
Objeto do Fundo	7
Vantagens Adicionais	7
Características Gerais	8
Contrato de Locação Atípica	9
Valorização dos Imóveis	9
Estudo de Viabilidade	10
Fatores de Risco	11
Cronograma Indicativo da Oferta	19
Contatos da Oferta	20

Os Fundos de Investimento Imobiliário, ou simplesmente FII, correspondem a fundos dedicados ao investimento na área imobiliária, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento deste tipo de empreendimento.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento do conceito de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei n.º 8.668/93, e alterações posteriores, e da Instrução CVM n.º 205/94, esta revogada e substituída pela Instrução CVM n.º 472/08, conforme alterada.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas. O retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas no mercado secundário ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

O investidor adquire cotas do FII que, por sua vez, adquire em nome próprio os imóveis que pretende explorar comercialmente, conforme indicação do Consultor Imobiliário. O cotista passa, então, a ter direito ao recebimento de uma parte nos rendimentos que o Fundo vier a obter, na proporção do número de cotas que detiver em relação ao total de cotas do Fundo.



COMPARATIVO DE INVESTIMENTOS

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS
Fundo de Investimento Imobiliário - FII

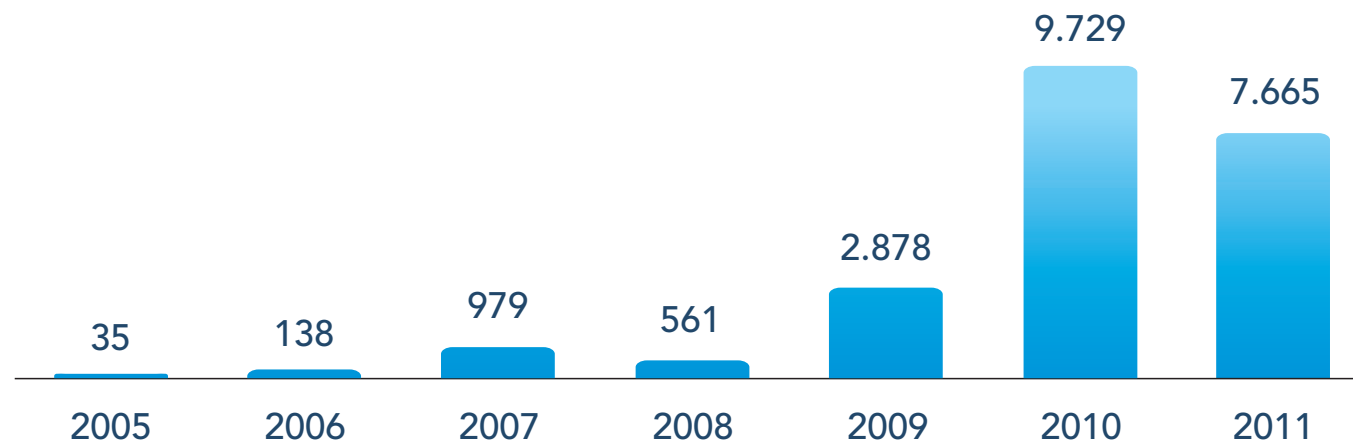
Características	Fundo de Investimento Imobiliário	Investimento Direto em Imóvel
Investimento	Com um baixo valor inicial de investimento, proporciona ao investidor a diversificação das suas aplicações imobiliárias, participando, ao mesmo tempo, do investimento em diversos imóveis.	O valor mínimo de aplicação corresponde ao valor de cada imóvel a ser adquirido, exigindo um montante maior de recursos e resultando em um investimento mais concentrado.
Liquidez	A venda das cotas no mercado secundário pode ser parcial ou total, de acordo com a conveniência do investidor, o qual deverá se atentar à baixa liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado secundário*. A negociação é realizada na BM&FBOVESPA, em ambiente regulado.	Exige a venda total do imóvel e transferência da propriedade através de um processo lento e burocrático, que envolve registro em cartório, pagamento de ITBI, etc.
Gestão Imobiliária	O fundo conta com estrutura profissionalizada para cuidar das questões relativas aos imóveis e à gestão dos recursos.	A gestão é de responsabilidade do proprietário, o qual responde diretamente por todas as questões relativas ao imóvel.
Tributação	Rendimentos mensais isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas (desde que sejam satisfeitas as condições informadas na nota abaixo**).	IRPF de até 27,5% sobre os rendimentos.
Taxa de Corretagem	O investidor paga uma taxa de corretagem na negociação das cotas no mercado secundário, em torno de 0,5% sobre o valor da transação.	O proprietário fica sujeito ao pagamento de corretagem na venda do imóvel, que pode chegar a 6% do valor do imóvel.

(*) A respeito da baixa liquidez das cotas de fundo de investimento imobiliário no mercado secundário, vide o item "Riscos Relacionados à Liquidez", na seção "Fatores de Risco", deste Material Publicitário.

(**) 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 cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado (Lei n.º 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide Seção "Tributação" do Prospecto.

A partir de 2005, os investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentaram devido à promulgação da Lei n.º 11.033/04, que as isentou de tributação a título de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários, desde que satisfeitas as condições informadas na Nota.

Ofertas Públicas Registradas na CVM (R\$ milhões)



Fonte: CVM

Até abril de 2012, a indústria de fundos imobiliários no Brasil totalizava 149 fundos registrados na CVM, com um patrimônio total de aproximadamente R\$ 23 bilhões. (Fonte: CVM).

O volume de negociação no mercado secundário também tem apresentado crescimento. Segundo matéria do Valor Econômico em 11 de março de 2012, o volume mensal de negócios neste segmento na BM&FBovespa apresentou aumento de 205% nos 12 meses encerrados em março.

Nota₁: 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 cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado (Lei n.º 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide a Seção "Tributação" do Prospecto.

OBJETO DO FUNDO

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de ativos imobiliários para locação ao Grupo Banrisul*, mediante a celebração de Contrato de Locação Atípica, denominado “*Built-To-Suit*”.

A aquisição do imóvel ocorre após a aprovação pelo Locatário, quando será celebrado um Contrato de Locação Atípica “*Built-To-Suit*” entre o Fundo e o Grupo Banrisul, sendo o preço de locação corrigido anualmente pelo IGP-M até o vencimento do contrato.

VANTAGENS ADICIONAIS

Os contratos de locação celebrados nesta modalidade atípica oferecem maior previsibilidade aos investidores em relação ao fluxo de rendimentos. O valor do aluguel é acordado no momento da aquisição dos imóveis pelo Fundo e é corrigido anualmente pelo IGP-M. Esse mecanismo propicia ao Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII a eliminação do risco de vacância enquanto perdurar o contrato.

Mensalmente, os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontadas suas despesas ordinárias) serão distribuídos aos Cotistas.

* Banrisul e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul (“Grupo Banrisul”).

Fundo	Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Público-Alvo	Pessoas Físicas ou Jurídicas em geral
Prazo do Fundo	Indeterminado
Enquadramento Legal	Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99
Normativos CVM	Instrução CVM 400 e Instrução CVM 472 com suas alterações
Período de Aquisição dos Imóveis	O Fundo terá o prazo de 24 meses para adquirir os imóveis, período em que os recursos captados, e ainda não investidos em imóveis, estarão aplicados em títulos de renda fixa
Distribuição e Negociação	BM&FBovespa
Taxa de Administração	0,4% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo*
Valor Total da Oferta	Até R\$ 70 milhões
Distribuição Parcial	R\$ 40 milhões
Valor mínimo de investimento	A partir de R\$ 10 mil

*Incluem-se as remunerações pelos serviços de Controladoria, Custódia e Escrituração, acrescido valor fixo de R\$ 4 mil por imóvel adquirido.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA

O contrato de locação entre o Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII e o Grupo Banrisul se denomina Contrato de Locação Atípica, também chamado de *"Built-To-Suit"*. Isso significa que o Grupo Banrisul deverá efetuar o pagamento integral dos alugueis até o final do prazo de locação acordado no contrato, pois é condição essencial do *"Built-To-Suit"* o cumprimento, pelo locatário, do período mínimo de permanência. Razão pela qual não pode o locatário deixar de cumprir o contrato sem pagar ao locador o saldo das parcelas vincendas estabelecidas contratualmente.

Esse tipo de contrato, tradicional no mercado imobiliário, decorre em função do Fundo adquirir imóveis nas localidades e características indicadas previamente, bem como na adequação desses imóveis para atender às necessidades do locatário, que nesse caso é o Grupo Banrisul.

Decorrido esse prazo, caso o Grupo Banrisul tenha interesse em permanecer no imóvel, o contrato de aluguel passará a ser típico, regido pela Lei do Inquilinato. Caso contrário, o Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII poderá alienar o imóvel, efetuando a distribuição desse valor aos cotistas, ou locar o imóvel para terceiros através de contratos típicos ou atípicos de aluguel.

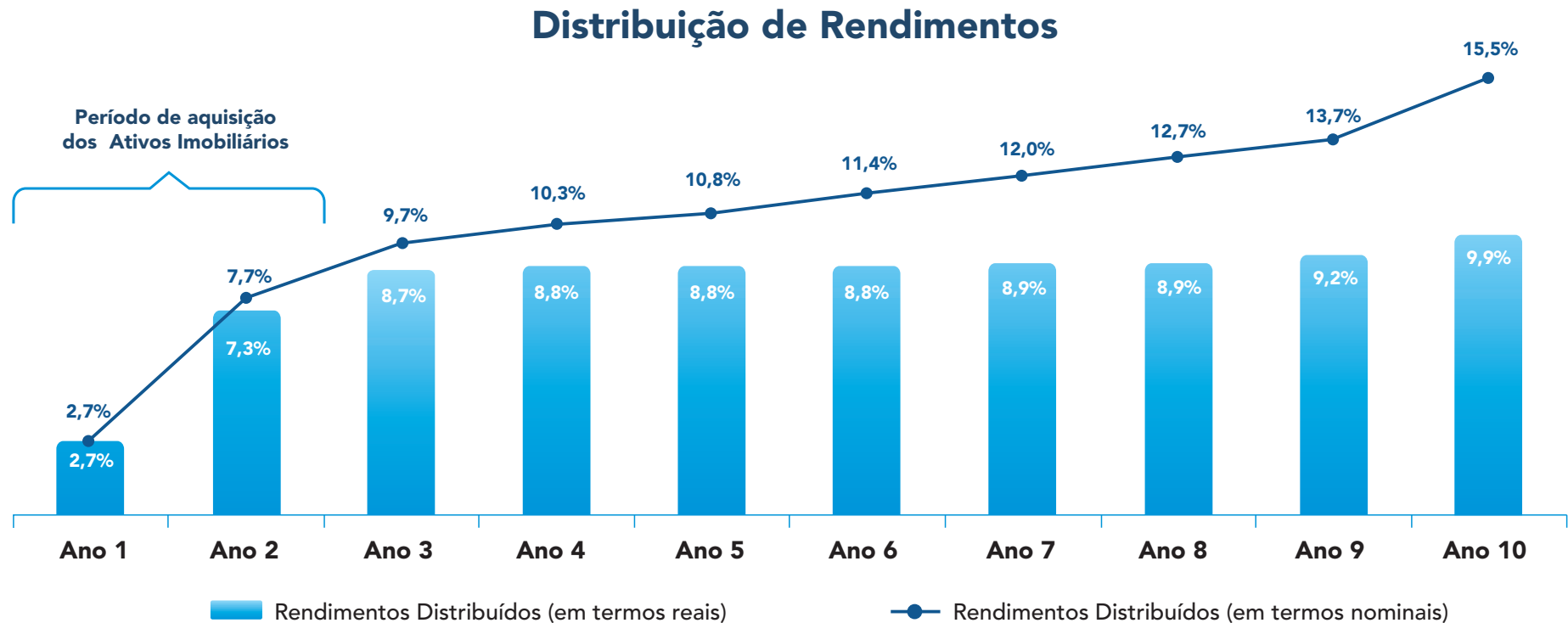
VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII conta com uma estrutura organizada, formada por empresas especializadas, a fim de observar as melhores práticas e realizar os investimentos imobiliários diferenciados, dentro das regiões de interesse do Grupo Banrisul.

A Política de Investimento consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, que poderá ocorrer em virtude das adaptações realizadas pelo Fundo, segundo as necessidades do Locatário, e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação.

Eventual valorização dos imóveis poderá ser refletida no valor das Cotas, que será percebida pelos investidores durante a vigência do Fundo.

O gráfico abaixo ilustra a expectativa de rendimentos* projetada no estudo de viabilidade do Fundo. A distribuição desses rendimentos aos cotistas ocorrerá ao longo do tempo e está demonstrada em termos reais e nominais, a qual considera a inflação estimada no período. Tal Rentabilidade Esperada foi calculada considerando, dentre outras premissas, a média dos valores de aluguel mensal que se espera fixar nos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.



* A Rentabilidade Esperada ou a remuneração não representa promessa ou garantia de rentabilidade para o investidor.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de investir 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.

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 ter 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 DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio

da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

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 da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

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 dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos Ativos e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

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

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, não obstante as medidas de proteção aos Cotistas previstas na página 101 do Prospecto, 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.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como 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.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis 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.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, 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

FATORES DE RISCO

outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos Locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos Ativos Imobiliários às expensas dos Locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

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

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de Ativos Imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos Ativos Imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em 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, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, 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 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, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

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

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação

de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

FATORES DE RISCO

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 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 emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- I. política monetária, cambial e taxas de juros;
- II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários;
- III. greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV. inflação;
- V. instabilidade social;
- VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII. racionamento de energia elétrica; e
- IX. 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 longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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.

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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos Ativos Imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos Locatários, mediante a celebração dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos Locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os Ativos Imobiliários.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

RISCOS DECORRENTES DO TÉRMINO DA VIGÊNCIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os Ativos Imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios Locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos Ativos Imobiliários, aos Locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os Locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com Ativos Imobiliários que os Locatários não

FATORES DE RISCO

demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.

Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos aluguéis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos Ativos Imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos Cotistas.

Na hipótese de ser realizada a venda dos Ativos Imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das Cotas do Fundo. Nesta hipótese o Cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

RISCO DE ATRASO DE OBRA

Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo Locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do Ativo Imobiliário devidas ao Locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento 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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário é fornecido exclusivamente a título informativo e apresenta os principais aspectos relacionados à Distribuição Pública das Cotas do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário – FII com base em informações contidas no Regulamento e no Prospecto. Ressalta-se que o Fundo não conta com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não existindo, portanto, qualquer garantia ou promessa de rentabilidade futura, implícita ou explícita, neste documento e/ou nos documentos relacionados ou ora mencionados.

Os Fundos de Investimentos Imobiliários estão sujeitos a diversos Fatores de Risco que podem ocasionar perdas aos investidores. Esses riscos incluem fatores de Liquidez, de Crédito, de Mercado, de regulamentação específica, entre outros. É recomendável que as decisões de investimento somente sejam tomadas após compreensão dos riscos envolvidos, análise dos objetivos pessoais e leitura cuidadosa do Regulamento, do Prospecto e da regulamentação de Fundos de Investimento Imobiliário. Os investidores interessados devem procurar aconselhamento financeiro legal, contábil e tributário, conforme seus interesses, antes de tomar qualquer decisão de investimento, com base nas informações aqui contidas, e devem ponderar se eventuais perdas impactam seu patrimônio global de maneira significativa.

As informações fornecidas neste Material Publicitário não esgotam ou sequer tem o propósito de esgotar os benefícios e/ou os riscos atrelados ao referido investimento. As análises e informações aqui contidas não representam recomendações ou ofertas de negócios por parte da Oliveira Trust DTVM S.A., do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. – BANRISUL, da Plural Capital Assessoria e Consultoria Ltda, da Bettio Administração e Participação Ltda e nem de seus colaboradores, ou por quaisquer empresas de seus respectivos conglomerados. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do cliente. Este documento também não leva em consideração objetivo de investimento, situação financeira ou necessidades específicas dos eventuais investidores, de forma particular.

Para maiores informações, os potenciais investidores devem ler o Prospecto de distribuição pública de cotas de emissão do Fundo antes de decidir investir nas cotas, em especial a seção “FATORES DE RISCO”, nas páginas 39 a 45 do Prospecto bem como utilizar outros elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores nos endereços da Instituição Administradora www.oliveiratrust.com.br em Fundos, Lista Completa e Banrisul FII, do Coordenador Líder (www.banrisul.com.br/fundoimobiliario_novasfronteiras), da CVM (www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp) e da BM&FBOVESPA www.bmfbovespa.com.br.

É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, do Prospecto e de todos os contratos e termos de ciência de risco do investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS
Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	18/05/2012
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/07/2012
3	Publicação do Aviso ao Mercado	10/07/2012
4	Início das apresentações a potenciais investidores	10/07/2012
5	Início do Período de Reserva	17/07/2012
6	Concessão do registro da Oferta pela CVM	16/08/2012
7	Término do Período de Reserva das Cotas para Pessoas Vinculadas	22/08/2012
8	Término do Período de Reserva das Cotas para os demais investidores	31/08/2012
9	Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/09/2012
10	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	03/09/2012
11	Liquidação financeira da Oferta	06/09/2012
12	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
13	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS

Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CONTATOS DA OFERTA

Coordenador Líder



Tel. + 55 (51)3215.2322
fundos_estruturados_dg@banrisul.com.br
www.banrisul.com.br

Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. Banrisul

R.Capitão Montanha, 177 – Centro
Porto Alegre – RS CEP: 90010-040

Coordenadores Contratados



Tel. + 55 (51) 3215.1119
silveira@banrisul.com.br
www.banrisulcorretora.com.br

Banrisul S.A. CVMC

R.Caldas Júnior, 108, 4º and. – Centro
Porto Alegre – RS CEP: 90010-040



Tel. + 55 (11) 3206.8000
Rodrigo.hiltz@flowcctvm.com.br
www.flowcctvm.com.br

Flow CCTVM S.A.

R.Surubim, 373, Térreo, Cj. nº 01 e Nº 02 – Parte Brooklin Novo
São Paulo – SP CEP: 04571-050

Instituição Participante Especial



Tel. + 55 (11) 2137.8890
anaclara@gerafuturo.com.br
www.gerafuturo.com.br

Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Praça XV de Novembro n.º 20, Grupo 1201-B – Centro
Rio de Janeiro – RJ CEP: 20010-010

Estruturador



Tel. +55 (11) 3206.8000
fabiano.mansur@pluralcapital.com
www.pluralcapital.com.br

Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda.

R.Surubim, 373, 1º andar, Cj nº 11-Parte - Brooklin Novo
São Paulo – SP CEP: 04571-050

Instituição Administradora, Gestora e Custodiante



Tel. + 55 (11) 3514-0000
estrutura@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

Oliveira Trust DTVM S.A.

Avenida das Américas, 500, Bl.13, Gr.205 - Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ CEP 22631-000

Agente Regulador

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

R. Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro

Rio de Janeiro – RJ

Link: www.cvm.gov.br

(Opção Ofertas em Análises > Quotas de Fundo Imobiliário > FII Banrisul Novas Fronteiras)

Mercado de Negociação

BMF&BOVESPA

Praça Antonio Prado, 48 – R. XV de Novembro, 275

São Paulo – SP

Link: www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?Idioma=pt-br
(Opção FII Banrisul Novas Fronteiras)