

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Perfazendo o montante total de até

R\$ 500.000.140,00

(quinhentos milhões e cento e quarenta reais)

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

Disclaimer

Este material ("Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder"), e pela Bresco Gestão e Consultoria Ltda., na qualidade de gestor do Fundo (conforme abaixo definido) ("Gestor"), relativamente à distribuição pública primária e secundária de cotas da quarta emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Oferta", "Cotas", "Quarta Emissão" e "Fundo", respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o "Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Quarta Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Quarta Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, à adequação ou à abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Disclaimer

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto, que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 70 deste Material Publicitário.

A decisão de investimento nas Cotas é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações, que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento (conforme descrita no Regulamento), os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, seu nível de sofisticação e o seu perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro, assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário, no todo ou em parte.

Disclaimer

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, QUANDO DISPONÍVEL, E DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 (“CÓDIGO ANBIMA”).

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, EM SUAS PÁGINAS 111 A 135.

O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

Disclaimer

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

Agenda

- I. **Bresco Gestão**
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

Histórico da Equipe

Páginas 219, 220 e 221 do Prospecto

2006 a 2011



Desde 2011



- ✓ Mais de **70 imóveis** de qualidade institucional
- ✓ Mais de **R\$5,0 bilhões** de transações em valor de mercado
- ✓ Mais de **2,0 milhões de m²** de ABL
- ✓ Sócios com **+30 anos de experiência** no setor imobiliário
- ✓ **Track-record de sucesso** em diferentes ciclos imobiliários



Membro Fundador

Empresa



Certificada

Signatory of:



Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Certificados e Prêmios

Páginas 219 e 220 do Prospecto



O Grupo Bresco é um dos membros fundadores do **Green Building Council** no Brasil, pioneiro no desenvolvimento ecológico da certificação LEED na América Latina e um dos principais desenvolvedores de "edifícios verdes" com certificação LEED no Brasil.

Certified



Corporation

A Bresco é a primeira empresa de investimentos imobiliários no Brasil a receber a **certificação B Corporation**.



A Bresco foi **certificada pela Great Place To Work (GPTW)** como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil.



A Bresco se tornou **signatária do PRI (Principles for Responsible Investment)**, organização apoiada pela Organização das Nações Unidas (ONU) e líder global na promoção de investimentos sustentáveis.

Fonte: Gestor

Prêmio Master Imobiliário 2020



Empreendimento Built to Suit

Página 220 do Prospecto

Bresco Londrina.

Alto nível de qualidade,
eficiência, tecnologia
e sustentabilidade em um só empreendimento.

O Bresco Londrina foi o **vencedor do Prêmio Master Imobiliário 2020** na categoria **Empreendimento - Built to Suit**, considerado o maior prêmio do mercado imobiliário brasileiro.



Fonte: Gestor

Bresco Londrina

HUB Logístico desenvolvido para a BRF no modelo Built to Suit.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Comitê Executivo

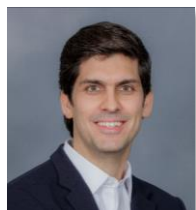
Páginas 220 e 221 do Prospecto



**Carlos
Betancourt**

**Fundador
& CEO**

- +30 anos de experiência no setor imobiliário
- Membro do CI e do CA da Bresco, membro do CA do Green Building Council Brasil e membro do Board of Trustees da University of Notre Dame
- Sócio-Fundador da Bracor, do Pátria Investimentos e da Colliers
- Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA na Pace University



**Rafael
Fonseca**

**CFO &
Relações com
Investidores**

- +20 anos de experiência em Investment Banking, Private Equity e setor imobiliário
- Ex-membro do Comitê de Investimento e Conselho de Administração da Bresco
- Janos/Pragma, Gávea Investimentos, ING Barings
- Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA em Wharton



**Camilla
Osborn**

**Diretora
Jurídica & RH**

- +20 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais
- Bracor (2006), Allen & Overy, Banco Itaú BBA
- Bacharelado em Direito pela USP e LLM pela London School of Economics



**Carlos
Sisti**

**Diretor de
Operações e
Engenharia**

- +30 anos de experiência no setor imobiliário
- Bracor (2007), A. Lindenberg, US Equities Realty, BKO
- Bacharelado em Engenharia pelo Mackenzie e MBA pela Poli-USP



**Fernando
Pereira**

**Diretor de
Engenharia**

- +25 anos de experiência no setor imobiliário e de construção
- Bracor (2008), Carrefour/Dia%, Método Engenharia
- Bacharelado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo (FESP), Tec. Construção Civil pelo Mackenzie, MBA em Gestão de Projetos pelo Instituto Mauá de Tecnologia e MBA em Real Estate pela Poli-USP (em andamento)

Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Estrutura Organizacional

Página 220 do Prospecto

Equipe Multifuncional com Competências e Habilidades Complementares

Comitê Executivo



Equipe Atual: 43 pessoas



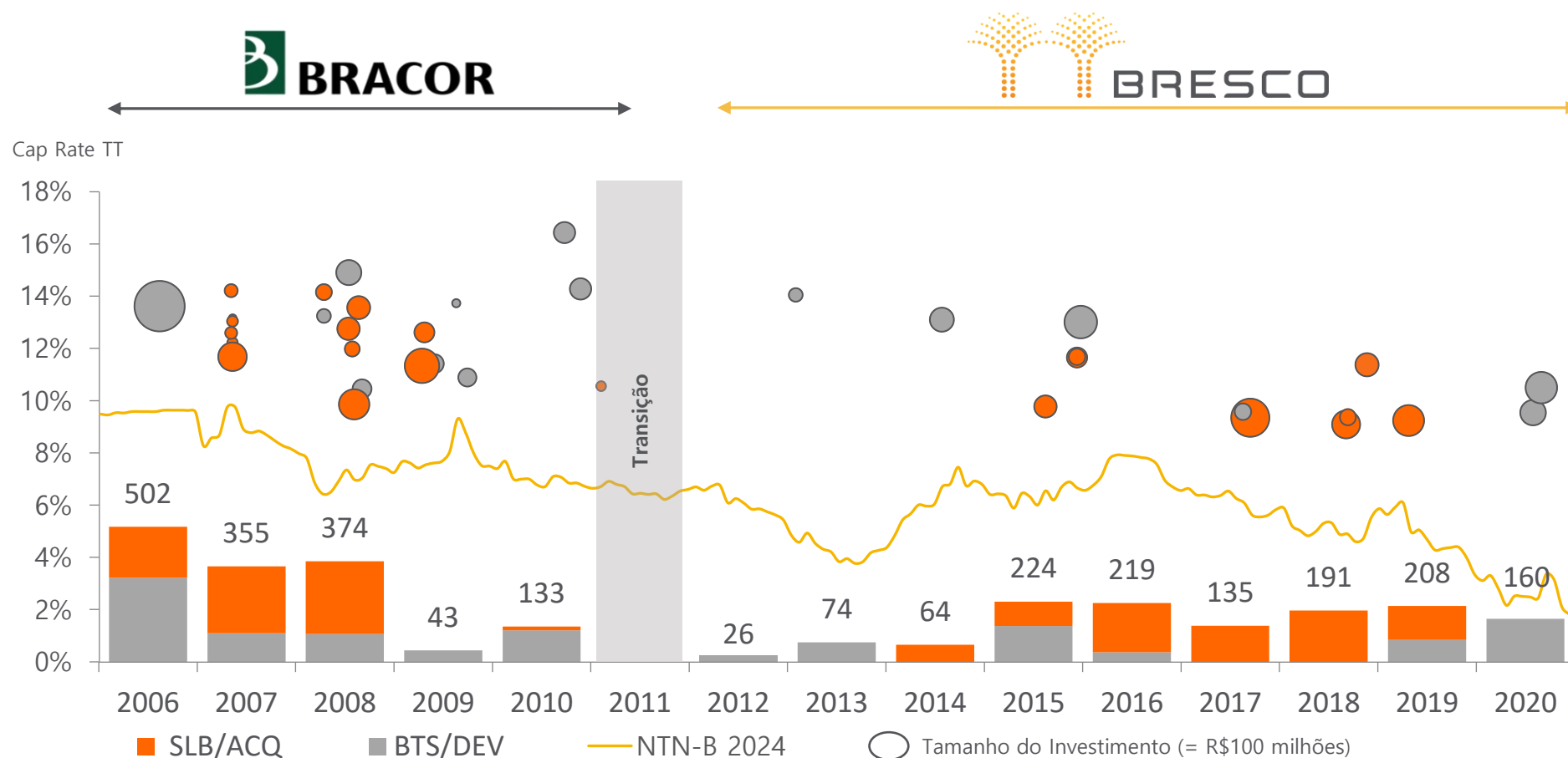
Fonte: Gestor

11

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Track Record de Sucesso em Diferentes Ciclos

Página 221 do Prospecto



Fonte: Gestor

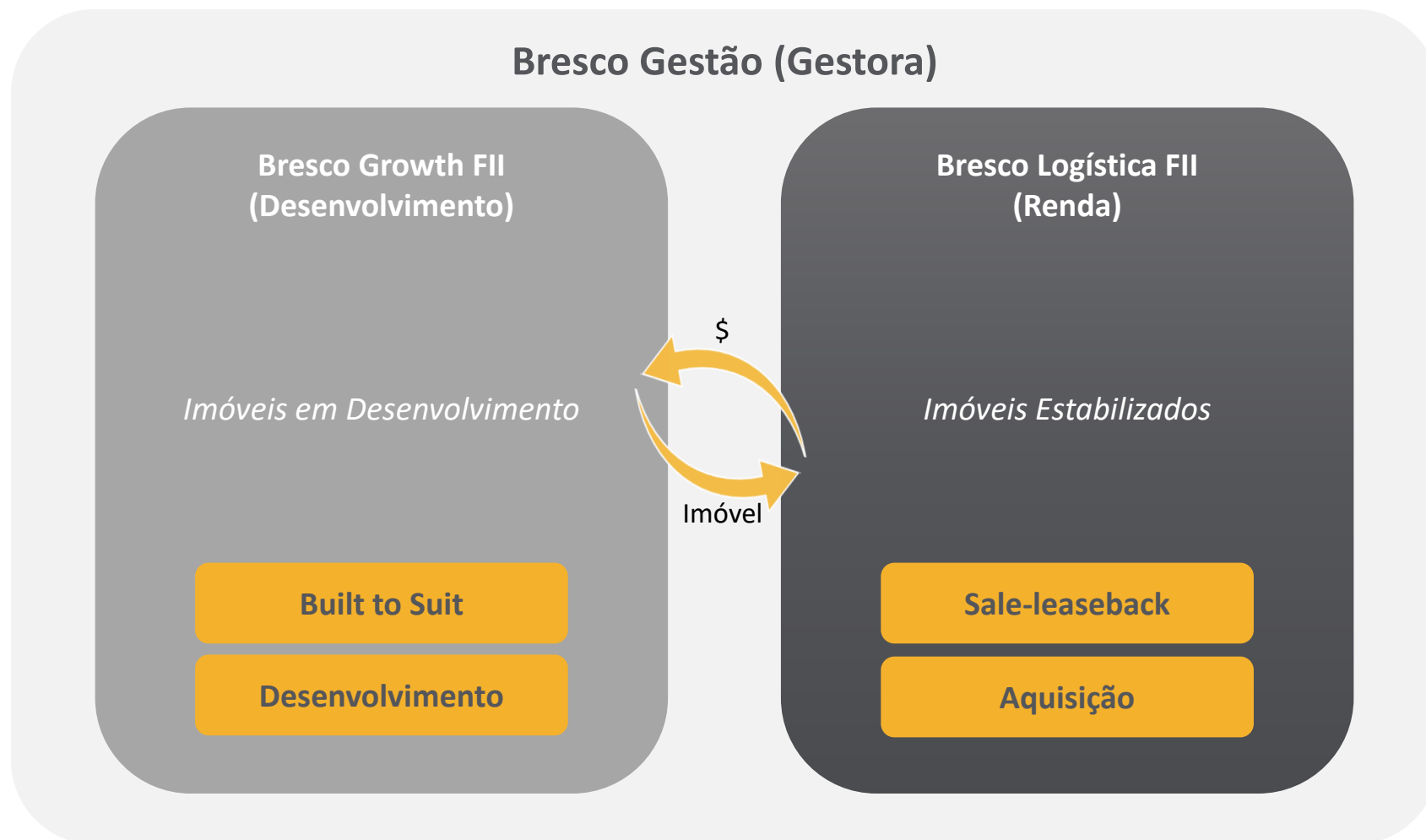
12

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Plataforma Única de Investimento Imobiliário

Página 222 do Prospecto

Segregação dos Mandatos por Estratégia de Atuação e Perfil de Risco



Fonte: Gestor

13

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Agenda

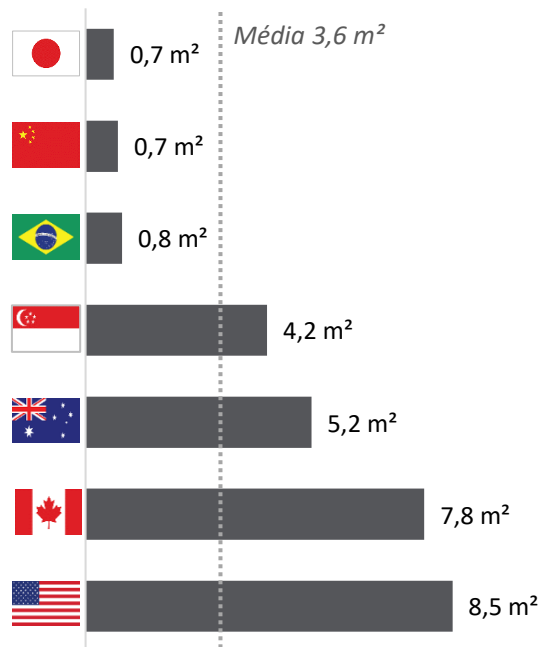
- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico**
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

Mercado com Elevado Potencial de Crescimento

Página 223 do Prospecto

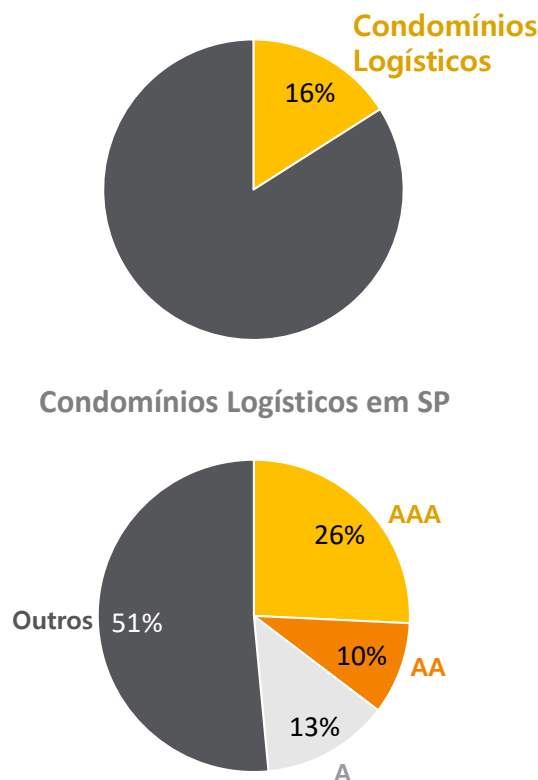
Mercado Ainda Pequeno para as Dimensões do Brasil

ABL Logístico por Domicílio Urbano



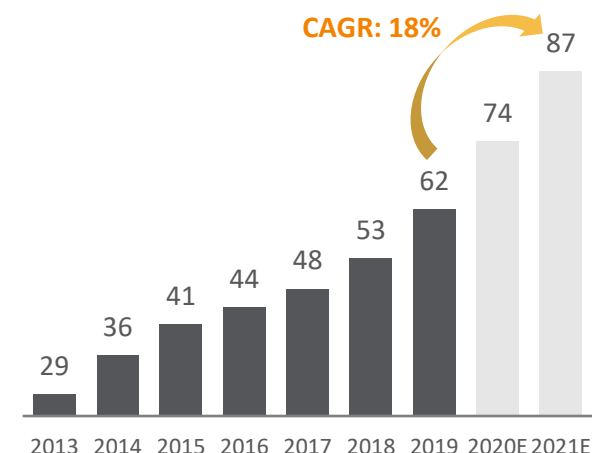
Baixa Penetração de Propriedades de Alto Padrão

Mercado Industrial & Logístico Brasil¹
172 milhões de m²



Mercado de E-commerce em Estágio Inicial

Evolução das Vendas Online no Brasil



R\$ Bilhões

E-Commerce = **3x**

mais espaço de armazenamento do que o varejo tradicional

¹ Inclui galpões isolados e condomínio logísticos
Fonte: Ebit, E-marketer, Colliers, CBRE

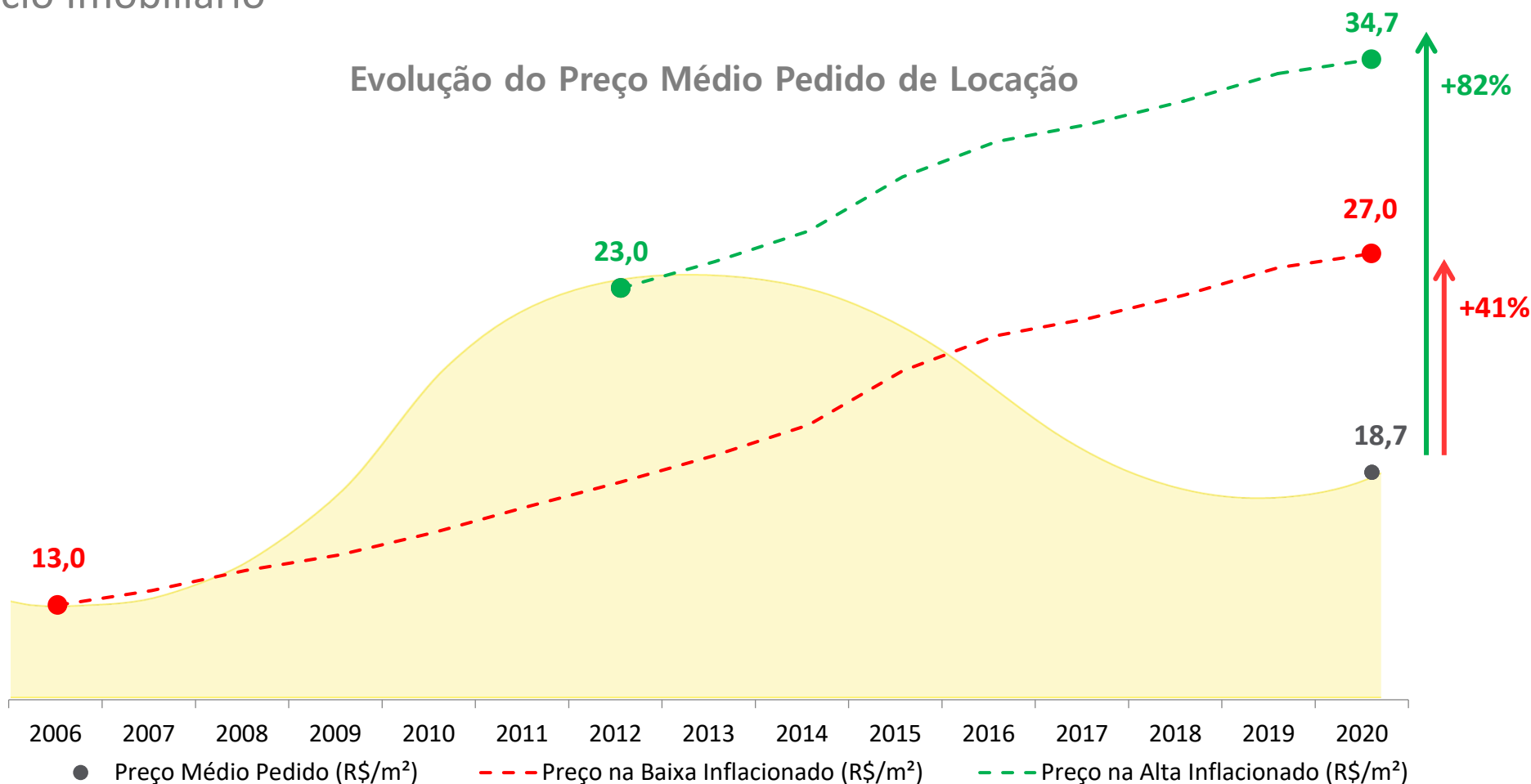
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado Condomínios Logísticos

Página 223 do Prospecto

Ciclo Imobiliário

Evolução do Preço Médio Pedido de Locação



Fonte: CBRE (São Paulo e Campinas)

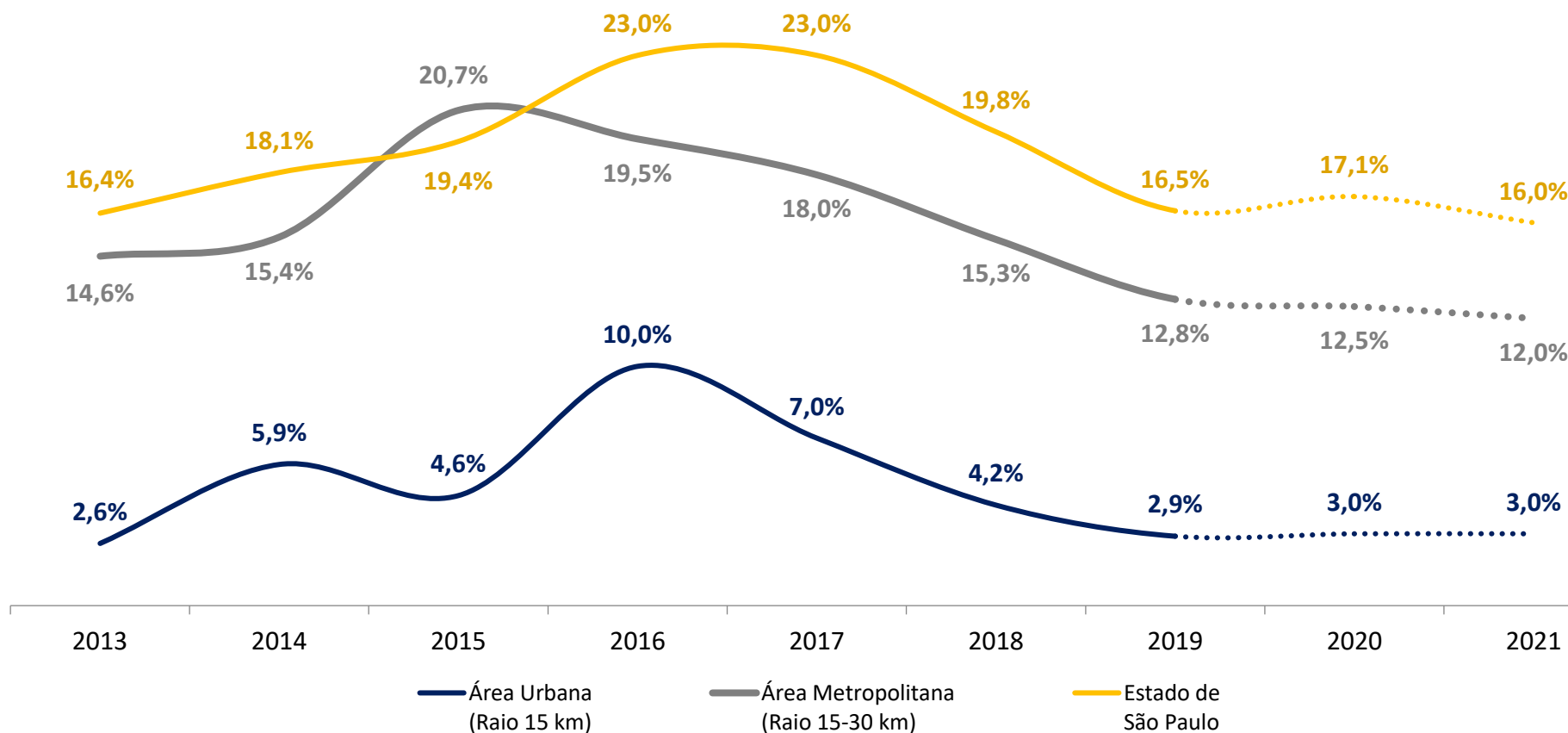
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado Condomínios Logísticos

Página 224 do Prospecto

Vacância Estado de SP

Vacância no Estado de São Paulo por Distância



Fonte: Cushman & Wakefield

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Perspectivas para o Segmento Logístico

Páginas 224 e 225 do Prospecto

Cenário após COVID-19

- ✓ **Aumento da penetração do E-commerce:** aceleração do crescimento da demanda por novas áreas de armazenagens
- ✓ **Elevação do nível de serviço ao consumidor (i.e. redução do prazo de entrega):** aumento da demanda por propriedades *last-mile*
- ✓ **Redução do risco de abastecimento ("just in case"):** aumento do nível de estoque e diversificação dos centro de distribuição

Fonte: Gestor

18

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII**
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

Destaques Operacionais

Páginas 225 e 226 do Prospecto

10

Propriedades

~ 375

Mil m² de ABL

~ 10%

Potencial de Expansão

0,0%

Vacância Financeira¹

~ R\$ 106 Milhões

de Receita Estabilizada

~ 5,2%

Rendimento Anualizado

~ 39%

da Receita na
cidade de São Paulo

~ 78%

de Contratos
Atípicos

~ 4,3

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

Nota: Dados em 30/09/2020

¹ Vacância Financeira prevista de 0% com o fim dos descontos para a B2W no imóvel Bresco Contagem em outubro de 2020

Vacância Física da área logística prevista de 3,8% com a saída da Bignardi do Bresco Itupeva em outubro de 2020 (multa pela rescisão antecipada de 11 parcelas mensais, equivalentes ao valor de locação, até setembro de 2021)

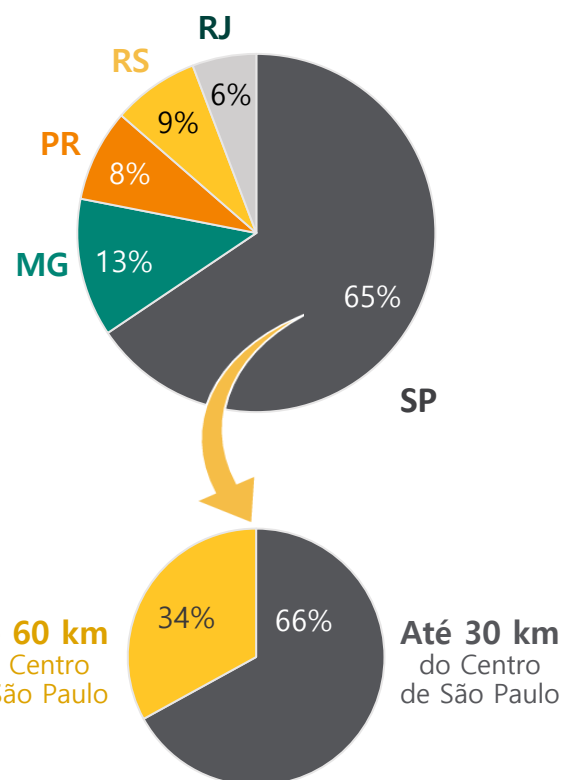
Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Portfólio Atual

Página 225 do Prospecto

Localização Geográfica



~39%

DA RECEITA PROVENIENTE
DE PROPRIEDADES NA
CIDADE DE SÃO PAULO

Carteira de Clientes



Fonte: Gestor

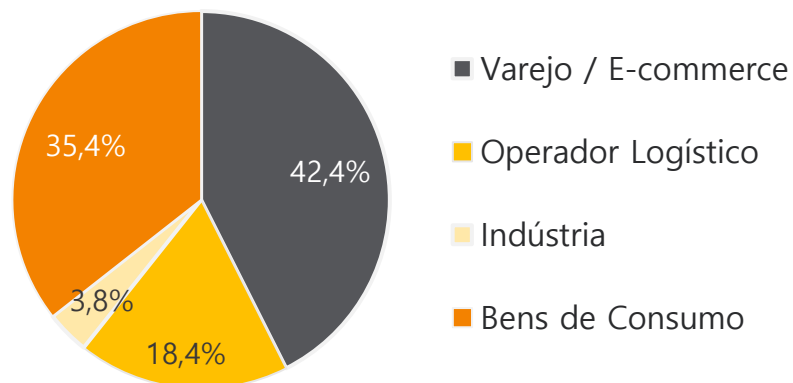
21

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

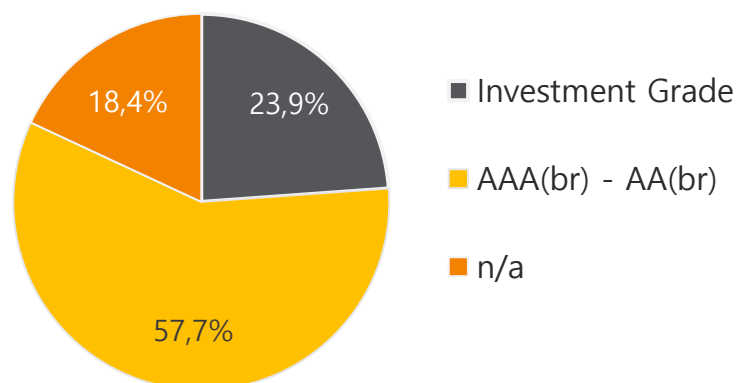
Composição da Receita de Locação

Página 225 do Prospecto

Setor de Atuação

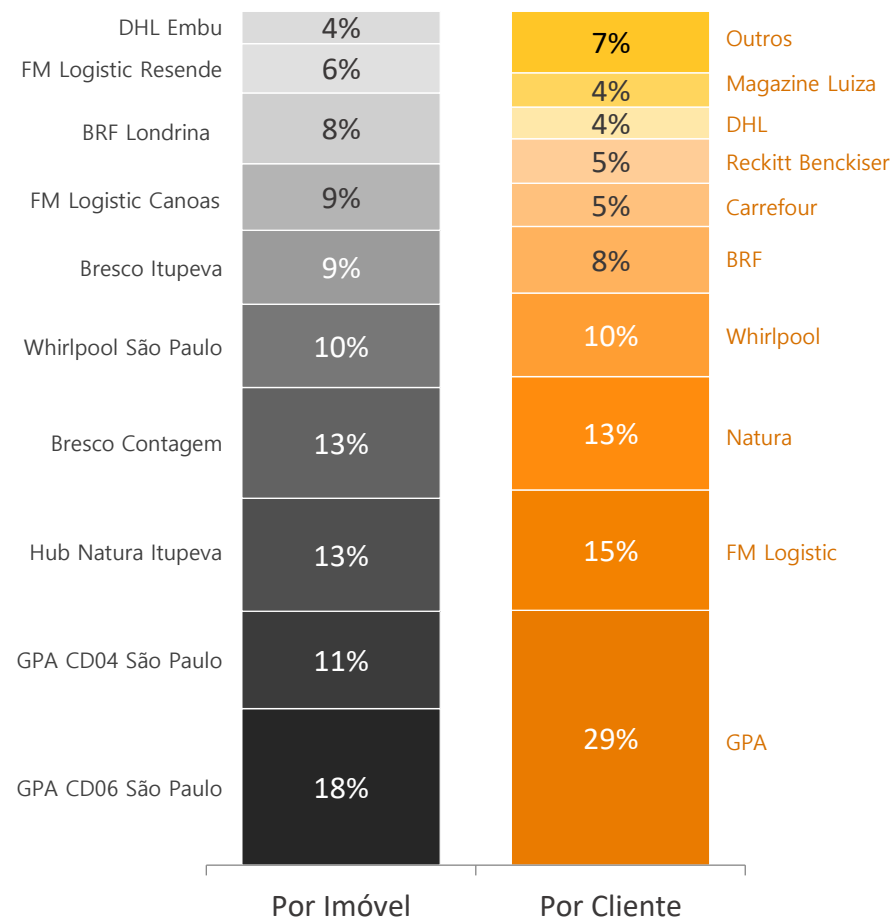


Classificação de Risco



¹ % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.

Composição da Receita¹



Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Portfólio Atual

Páginas 68 a 88 do Prospecto



GPA CD06 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 53.765 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 1,6 ano



GPA CD04 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 35.510 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 2,8 anos



Whirlpool São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 50.952 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 9,3 anos



DHL Embu
Sale-Leaseback
Embu das Artes - SP
ABL: 18.081,75m² (potencial para +4,8 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 7,2 anos



HUB Natura Itupeva
Build to Suit
Itupeva - SP
ABL: 34.845 m² (potencial para +8 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 8,1 anos



Bresco Itupeva
Desenvolvimento
Itupeva - SP
ABL: 38.965 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 2,0 anos



Bresco Contagem
Aquisição
Contagem - MG
ABL: 61.104 m² (potencial para +10,2 mil m²)
Vacância: 6%¹
Prazo Remanescente: 2,3 anos



FM Logistic Resende
Sale-Leaseback
Resende - RJ
ABL: 25.488 m² (potencial para +9,7 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 6 meses



FM Logistic Canoas
Sale-Leaseback
Canoas - RS
ABL: 32.871 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 6 meses



BRF Londrina
Build to Suit
Londrina - PR
ABL: 23.092 m² (potencial para +4,6 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 12,1 anos

Nota: Valores até setembro de 2020.

¹ Contempla a área administrativa do imóvel Bresco Contagem

Fonte: Gestor

23

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

GPA CD06 São Paulo

Página 68 do Prospecto



2016
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
53.765 m²

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

GPA CD04 São Paulo

Página 70 do Prospecto



2018
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
SÃO PAULO - SP
35.510 m²

Fonte: Gestor

25

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

Whirlpool São Paulo



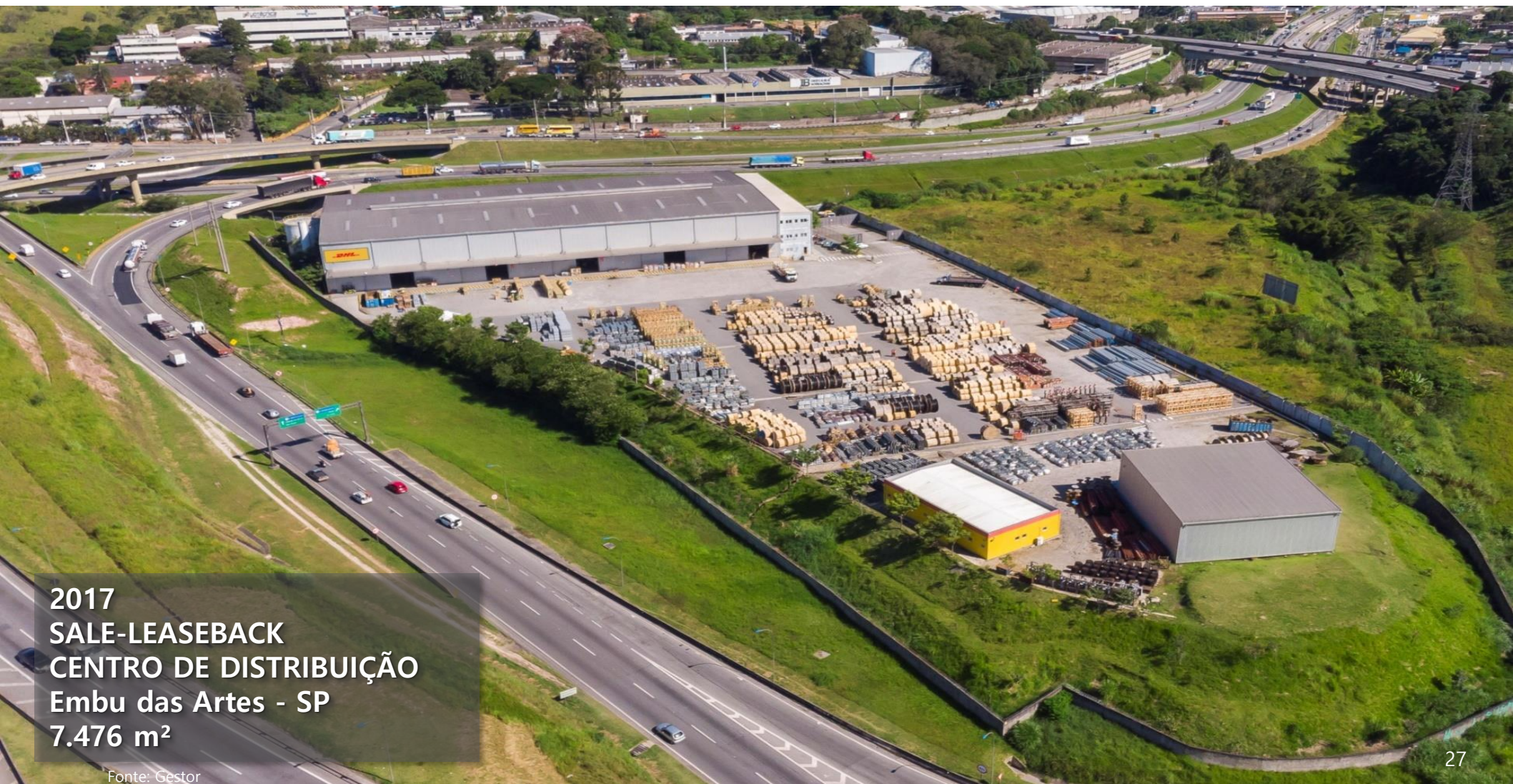
2017
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
São Paulo - SP
50.952 m²

Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

DHL Embu

Página 74 do Prospecto



2017
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Embu das Artes - SP
7.476 m²

Fonte: Gestor

27

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Hub Natura Itupeva

Página 76 do Prospecto



2013
BUILT TO SUIT
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Itupeva - SP
34.845 m²

Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Bresco Itupeva



Fonte: Gestor

**2015
DESENVOLVIMENTO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Itupeva - SP
38.965 m²**

29

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

Bresco Contagem



magazineluiza

Carrefour

Página 82 do Prospecto



Fonte: Gestor

2016
AQUISIÇÃO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Contagem - MG
61.104 m²

30

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FM Logistic Resende



Página 84 do Prospecto



2015
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Resende - RJ
25.488 m²

Fonte: Gestor

31

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

FM Logistic Canoas



2015
SALE-LEASEBACK
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Canoas - RS
32.871 m²

Fonte: Gestor

32

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

BRF Londrina

Página 88 do Prospecto



2019
BUILT TO SUIT
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Londrina - PR
23.092 m²

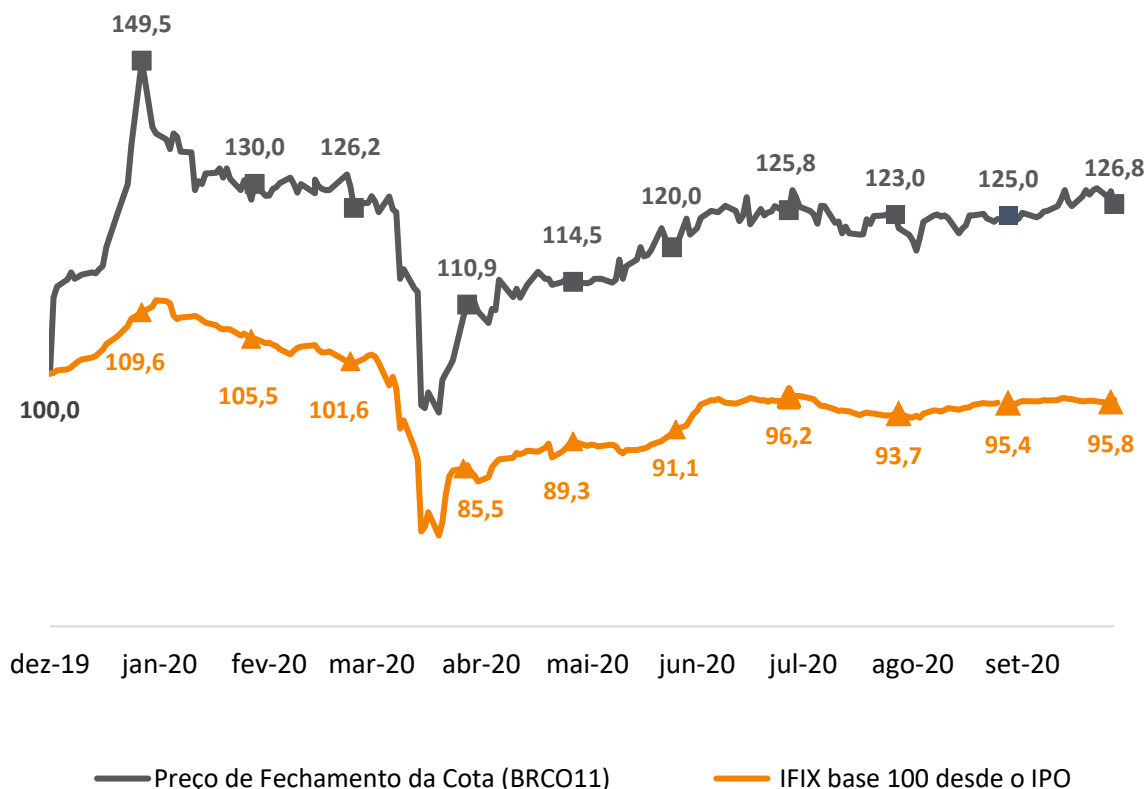
Fonte: Gestor

33

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Rentabilidade

Página 226 do Prospecto

Rentabilidade Total¹ desde o IPO**+31,5% BRCO11 vs -4,2% IFIX**Último Rendimento Anualizado²**5,2% com base no preço de Mercado**

Volume Médio Negociado

Aproximadamente R\$2,2 milhões/dia desde o IPO (Giro de 30,0% das cotas)

Base de Cotistas

Aumento superior a 66% desde o IPO, para +12,0 mil cotistas

Ingresso no IFIX em Maio/2020

Representação em torno de 2,0% do IFIX

Negociação em Bolsa

100% presença em pregões desde o IPO

Fonte: Gestor

¹ Valor da Cota Ajustada por Rendimento Distribuído² Com base no fechamento de Set/20

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento**
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

Bresco Bahia

Página 229 do Prospecto



Fonte: Gestor

2020
DESENVOLVIMENTO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
LAURO DE FREITAS - BA
56.217 m²

36

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Bresco Bahia

Página 230 do Prospecto



Fonte: Gestor

37

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Bresco Bahia

Página 229 do Prospecto



Localização

Rod. BA-535, km 23, Lauro de Freitas - BA

- 2 km da Rodovia BA-526
- 5,5 km da Rodovia BA-324
- 7,5 km da Rodovia BA-099
- 13 km do Aeroporto SSA
- 14 km de Camaçari
- 16 km do Porto de Aratu
- 23 km de Salvador

Fonte: Google Maps



38

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Bresco Bahia

Páginas 228 a 232 e 273 do Prospecto



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Lauro de Freitas - BA)
- Terreno: 226,5 mil m²
- ABL: 56,2 mil m² (38,1 mil m² da 1ª Fase)
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: set/20
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: Típico

Especificações Técnicas

- Utilizado para operações *"Fulfillment"*
- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Modulável
- Piso nivelado a laser
- Processo de Certificação LEED
- Usina de Energia Solar

Fonte: Gestor 39

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado Livre

2T20

Página 231 do Prospecto



~US\$ **60,4**

Bilhões de
Valor de Mercado¹

~US\$ **2,7** Bi

de Faturamento
(Crescimento de 123% YoY)

178

Milhões de Itens Vendidos
(Crescimento de 101% vs 2T19)

70%

dos Pedidos Entregues
em até 2 dias

**Empresa Mais
Valiosa da
América Latina**

Presença em **19** países

(Site de e-commerce com o maior
número de Visitas da América Latina)

65,5 milhões

de Usuários Ativos
(Crescimento de 38% vs 2T19)

29,9 milhões

de Novos Usuários
(Crescimento de 21% vs 2T19)

1,4 milhão

de Entregas Diárias
de Mercadorias

¹ Valor de mercado de 06/ago, data em que o Mercado Livre ultrapassou a Vale e se tornou a empresa mais valiosa da América Latina

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade**
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

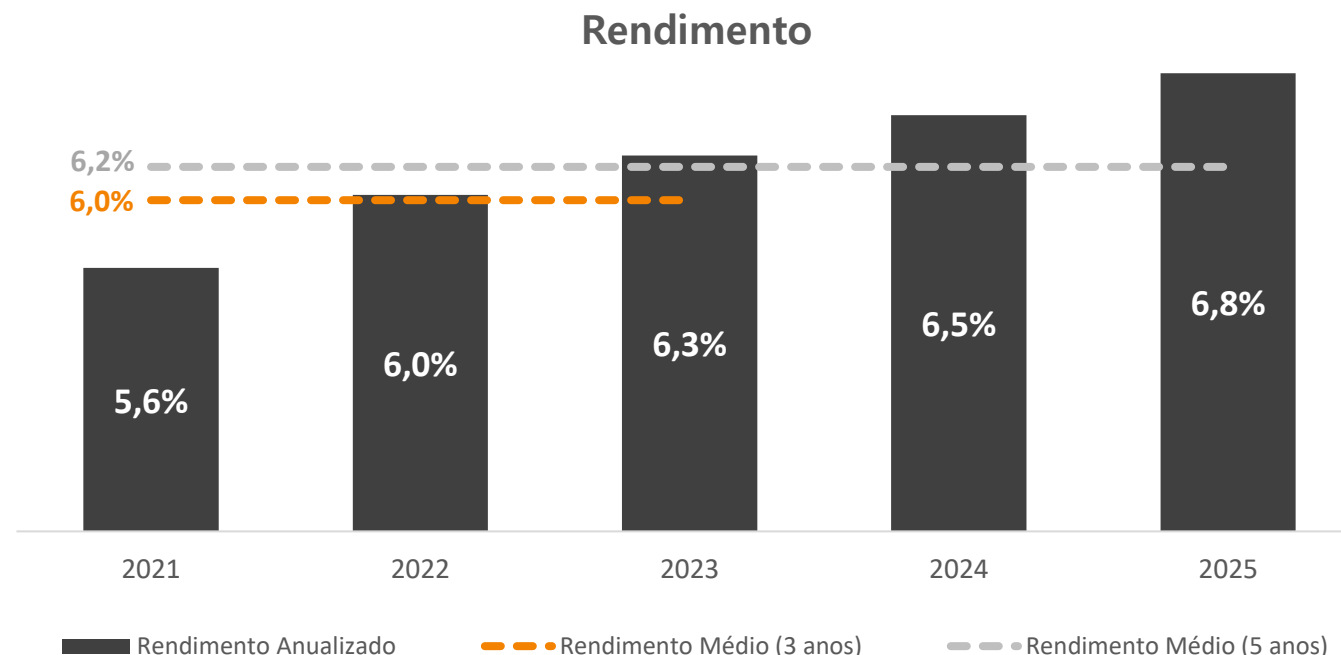
Estudo de Viabilidade

Página 236 do Prospecto

Rendimento e Taxa de Retorno (TIR)¹

Resultado Estimado

- Rendimento médio estimado de **6,0% a.a.** nos primeiros três anos e **6,2% a.a.** em cinco anos
- TIR estimada equivalente a **15,4% a.a.** no primeiro ano; **9,2% a.a.** em três anos e **8,1% a.a.** em cinco anos



OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

¹ Mais informações no Estudo de Viabilidade disponibilizado no Prospecto

Fonte: Gestor

42

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta**
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais
- X. Detalhamento do Portfólio Atual

Termos e Condições da Oferta

Capa do Prospecto

Emissor	BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Emissão	4ª Emissão de Cotas do Fundo
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Regime de distribuição	Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação
Forma de Constituição e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
Valor Total da Emissão	(i) Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 2.212.390 Novas Cotas do Fundo, no valor unitário correspondente ao Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, totalizando o volume de R\$ 250.000.070,00; e (ii) da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de até 2.212.390 Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R\$ 250.000.070,00, perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 500.000.140,00
Preço de Emissão	Valor unitário de R\$ 113,00 por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, que foi determinado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo. A Taxa de Distribuição é equivalente a um percentual fixo de 3,56% sobre o Valor Unitário, equivalente ao valor de R\$ 4,02 por Cota
Investimento Mínimo	Todo e qualquer investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$ 1.130,00, equivalente a 10 Cotas
Montante Mínimo da Oferta	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R\$250.000.070,00, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, e, ainda, de 442.478 Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R\$50.000.014,00, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R\$300.000.084,00
Negociação das Cotas	Mercado de bolsa administrado pela B3
Lote Adicional	O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até R\$100.000.028,00, sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 884.956 Cotas Ofertadas, nos mesmos termos e condições das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Termos e Condições da Oferta

Página 107 do Prospecto

Cronograma Indicativo da Oferta

Evento	Etapas	Data Prevista
1	Divulgação de Fato Relevante informando sobre a aprovação da Emissão	28/09/2020
2	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	29/09/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado	29/09/2020
4	Divulgação do Prospecto Preliminar	29/09/2020
5	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Primeira Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta, nova divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	30/09/2020
6	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Segunda Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta, nova divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	16/10/2020
7	Divulgação de Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta sem Alteração de Cronograma e nova divulgação do Prospecto Preliminar	22/10/2020
8	Obtenção do Registro da Oferta junto à CVM	03/11/2020
9	Divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	03/11/2020
10	Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência	03/11/2020
11	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	06/11/2020
12	Início do Período de Subscrição	06/11/2020
13	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	16/11/2020
14	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	18/11/2020
15	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/11/2020
16	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19/11/2020
17	Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/11/2020
18	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência	19/11/2020
19	Encerramento do Período de Subscrição	20/11/2020
20	Data de Realização do Procedimento de Alocação de Ordens	23/11/2020
21	Data de Liquidação da Oferta	26/11/2020
22	Data máxima para o encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2021

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco**
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização/aquisição das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Risco da Covid-19

O surto do Coronavírus (Covid-19) e as consequentes paralisações em escala global podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. O recente surto global do Covid-19 pode ter impactos de longo alcance – desde o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. Qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o Covid-19, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente nos mercados financeiro e de capitais. As Cotas e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global

podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial, na capacidade de devedores honrarem com seus compromissos financeiros e, consequentemente, nos negócios do Fundo e na rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, os impactos da pandemia mundial provocada pelo Covid-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19

O recente surto global do Covid-19 pode ter impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, poderá afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário especialmente em relação aos potenciais do ativo do Fundo do setor de lajes corporativas, e, consequentemente, poderá ter um efeito adverso aos negócios do Fundo e impactar a rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação ao Ativo Alvo da Quarta Emissão. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso 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 implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

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 Cotas.

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontram(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades ou imóveis investidos.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locações), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado locatário e consequente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial

econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfólio Atual e o Ativo Alvo da Quarta Emissão. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que o Gestor e/ou a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado.

50

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e

por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento

51

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos ambientais

Os imóveis do Portfolio Atual e o Ativo Alvo da Quarta Emissão ou outros imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesanais saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos FII's, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

52

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;

- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e

- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;

- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;

- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;

Risco relativo ao pré-pagamento

Alguns ativos do Fundo, especialmente valores mobiliários eventualmente adquiridos pelo Fundo, poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de

53

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação de recursos seja a aquisição do respectivo Ativo Imobiliário onerado, ou a construção de benfeitorias neste. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a lacração definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco de Crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

56

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Riscos decorrentes da aquisição do Imóvel Bresco Bahia

Não há como garantir que o Fundo irá adquirir o Imóvel Bresco Bahia no todo ou em parte, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com a proprietária do imóvel. Além disso, a aquisição do Imóvel Bresco Bahia dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo por ser uma operação envolvendo partes relacionadas. A incapacidade de aquisição do Imóvel Bresco Bahia, nos termos do Estudo de Viabilidade e do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Ademais, pode haver a necessidade de autorização por terceiros, bem como outras condições para a efetivação da aquisição do Imóvel Bresco Bahia na forma contemplada pelo Gestor, inclusive, sem limitação, na hipótese de não verificação das Condições Precedentes previstas no âmbito da aquisição do Imóvel Bresco Bahia. Caso não verificadas das Condições Precedentes, a aquisição do Imóvel Bresco Bahia pode ser parcialmente resolvida, de forma que o Fundo passará a ser proprietário de uma fração ideal do Imóvel Bresco Bahia, conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto. Nesse caso, a liquidez do imóvel poderá ser afetada e poderão surgir novas situações de conflito de interesses, conforme descrito abaixo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

No evento da não realização dos investimentos pretendidos pelo Gestor, não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização desses investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA

Risco relativo à destituição do Gestor

Conforme previsto no Regulamento, os Cotistas, em sede de Assembleia Geral, poderão deliberar pela destituição do Gestor a qualquer momento.

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da

qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Adicionalmente, conforme previsto no Contrato de Gestão e explicitado no item “Renúncia e/ou Destituição da Administradora e/ou do Gestor” à página 48 do Prospecto, em caso de destituição do Gestor sem justa causa, o Fundo deverá notificar o Gestor com antecedência prévia de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que o Gestor, nesse caso, fará jus à remuneração a ele devida nos termos do Regulamento até a data de sua efetiva substituição, observado o prazo de aviso prévio acima referido. A manutenção do Gestor no período de aviso prévio poderá gerar conflitos entre Cotistas e Gestor no que tange à gestão do Fundo, bem como impactar a rentabilidade do Fundo em virtude do pagamento da remuneração do Gestor até a efetiva substituição.

Risco de não aprovação do conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão em razão da caracterização de conflito de interesses, a Administradora e o Gestor disponibilizarão aos Cotistas e aos Investidores uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor deverá buscar novos Ativos Imobiliários pelo Fundo. Não há garantia de que o Gestor logrará êxito na aquisição de Ativos Imobiliários que tenham retorno projetado similar ao do Ativo Alvo da Quarta Emissão, o que poderá ocasionar perdas aos Cotistas.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas 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 que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente a um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, 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 pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações

judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, Taxa de Comercialização e Taxa de Performance, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

58

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 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.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de cotas no mercado secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das cotas do Fundo, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser pago a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$ 0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregue as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

Existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

59

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

A Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo

Em virtude do Acordo de Lock-Up, os Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo após o encerramento da Oferta, detendo em conjunto participação relevante de, ao mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do anúncio de início desta oferta pelo período de 1 (ano) ano contado do encerramento daquela oferta. O prazo do Acordo de Lock Up se encerra no dia 29 de novembro de 2020. Os Ofertantes deterão, ainda, Cotas que não serão objeto do Acordo de Lock-Up. Mesmo após o término do período previsto para o Acordo de Lock-Up, é possível que os Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo.

A manutenção da posição relevante pelos Ofertantes poderá fragilizar a posição dos Investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, uma vez que os Ofertantes deverão manter suas Cotas fora de circulação em virtude do Acordo de Lock-Up e poderão optar por manter a fração de Cotas não submetidas ao Acordo de Lock-Up, o que poderá afetar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Mesmo após o término do período previsto para o Acordo de Lock-Up, a Administradora, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não terão como garantir que os Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação após o término do referido acordo, o que pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo

Os Ofertantes são também titulares de Cotas não sujeitas ao Acordo de Lock-Up. Poderão vir a alienar essas Cotas nos mercados organizados ou por meio de ofertas complementares ou leilões especiais, além da presente Oferta. Essas ofertas de Cotas poderão influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado. Além disso, após o Lock-Up, os Ofertantes poderão vir a alienar suas Cotas pelas mesmas modalidades disponíveis para negociação de Cotas, o que mais uma vez poderá influenciar o preço de negociação das Cotas no mercado organizado.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Além da presença dos Ofertantes no Fundo, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo.

Observadas as disposições do Prospecto, será admitida a Distribuição

60

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Parcial apenas da Oferta Secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos imóveis com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda.

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no

financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- research reports sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (denominação anterior da B3). Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas 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 no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de

negociação das Cotas.

III. OUTROS RISCOS

Risco de potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, dependem de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

A Assembleia Geral pode vir a aprovar operações que caracterizem conflito de interesses. No mesmo sentido, a Assembleia Geral também poderá não aprovar operações com conflito de interesses que o Gestor entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

A Ofertante JREP II Maracanã, na data do Prospecto, detém uma participação minoritária no Gestor, conforme informado no item “Relacionamento dos Ofertantes com o Gestor” da seção “Relacionamento Entre as Partes” na página 140 do Prospecto. Adicionalmente, o Fundo também poderá contar, como Cotistas, com Pessoas Vinculadas que detêm o controle direto sob o Gestor, podendo tal participação aumentar durante o prazo de duração do Fundo. A despeito das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472, que afetarão essas partes, não há como garantir que tais posições não representarão situações de potencial conflito de interesses entre JREP II Maracanã, Pessoas Vinculadas controladores diretos do Gestor e demais cotistas no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas.

Por fim, vale ressaltar que o Gestor é também gestor do “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação da Terceira Emissão e realização da Oferta, o qual possui como objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários em fase de desenvolvimento. Após a conclusão e estabilização desses

62

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

projetos em desenvolvimento no “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, o Gestor poderá propor, no futuro, a aquisição de tais ativos imobiliários pelo Fundo caso estejam alinhados à Política de Investimentos, além do Ativo Alvo da Quarta Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que o Gestor é, também, gestor do “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”. Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.

Nesse sentido, conforme informado no subitem “Imóvel Bresco Contagem” do item “Portfolio Atual”, na página 79 do Prospecto, em 23 de setembro de 2019, os cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão da fração ideal de 21,6956% do Imóvel Bresco Contagem ao “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, permanecendo o Fundo detentor da fração ideal de 78,3044% do Imóvel Bresco Contagem até a conclusão do processo de desdobro do imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Contagem seja composto por suas áreas distintas e individualizadas, sendo (i) uma correspondente à fração ideal do Fundo, com área de terreno de 168.942,23m² e área construída de aproximadamente 61.103,81m², e (ii) outra correspondente à fração ideal do “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, com área de terreno de 46.808,52m². Diante da copropriedade do Imóvel Bresco Contagem, o Fundo e o “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário” firmaram na data de cisão, o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Pro Indiviso, para reger a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, o reembolso dos encargos comuns pelo “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, a instituição de servidão perpétua em favor do Fundo de área determinada de 184,09m² onde se localiza a cabine de energia que serve o galpão e a responsabilidade do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário por toda e qualquer eventual contingência face a JME em decorrência da retrovenda e/ou do comodato.

O mesmo racional vale para as frações ideais do Imóvel Bresco Bahia, Ativo Alvo da Quarta Emissão conforme informado no subitem “Imóvel Bresco Bahia” do item “Destinação dos Recursos”, na página 90 do Prospecto. A vendedora do Ativo Alvo da Quarta Emissão é a “Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65, empresa indiretamente controlada pelo “Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário”, fundo de investimento administrado pela Administradora, gerido pelo Gestor e que tem os Ofertantes como

cotistas. A aquisição do Imóvel Bresco Bahia se dará por meio de um único instrumento, mas sujeita às Condições Precedentes que, caso não implementadas, resolverão a aquisição com relação à fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia, correspondente ao G200 Bresco Bahia, ora em fase de construção. Nessa hipótese, o Fundo passará a deter somente a fração ideal de 67,80% do Imóvel Bresco Bahia, permanecendo a Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda. detentora da fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia até o registro da incorporação imobiliária do referido imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Bahia seja composto por suas áreas distintas e individualizadas em unidades autônomas. Em caso de copropriedade do Imóvel Bresco Bahia, o Fundo e a Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda. deverão firmar um instrumento para reger a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, a divisão dos encargos comuns e seus pagamentos e o recebimento integral, pelo Fundo, dos aluguéis devido pelo Mercado Livre ou terceiro locatário da área exclusiva do Imóvel Bresco Bahia atribuída ao Fundo.

Todas as situações acima reportadas poderão representar situações de potencial conflito de interesse, podendo resultar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis tais quais a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos Ativos Imobiliários e/ou valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais quais:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar

adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

A possibilidade de retenção e reinvestimento do lucro auferido pelo regime de caixa, nos termos do Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, de 02 de maio de 2014, visando o reinvestimento acima dos 5% (cinco por cento) previstos no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93 poderá acarretar em risco fiscal ao Fundo, na hipótese de a Receita Federal entender pela impossibilidade de retenção de lucros, sem o recolhimento de tributos.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto no item “Procedimentos da Oferta”, na página 94 do Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Fatores de Risco

Páginas 111 a 135 do Prospecto

Demais riscos

O Fundo também está 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 do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

IV. RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, o rendimento médio estimado para o Fundo é de 6,0% nos primeiros três anos após a Quarta Emissão e 6,2% a.a. em cinco anos, sendo 5,6% a.a. no primeiro ano após a Quarta Emissão e 5,8% a.a. após a estabilização dos investimentos realizados pelo fundo com os recursos levantados com a Quarta Emissão, conforme calculado e projetado no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto, na forma do Anexo IV.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pela Administradora, Gestor, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos no Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 111 a 135 do Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", também na página 134 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", na página 133 do Prospecto, em razão de não haver qualquer obrigação do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou do Coordenador Líder de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade.

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição**
- IX. Informações Adicionais

Equipe de Distribuição



Investidor Institucional

Getúlio Lobo

Ana Alves

Lucas Sacramone

Fernando Miranda

Guilherme Gatto

Luiza Stewart

Pedro Ferraz

+55 11 4871-4401

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo

Leandro Bezerra

Alexandre Alfer

Raphaela Oliveira

+55 11 3075-0554

Agenda

- I. Bresco Gestão
- II. Mercado Imobiliário Logístico
- III. Bresco Logística FII
- IV. Oportunidade de Investimento
- V. Estudo de Viabilidade
- VI. Termos e Condições da Oferta
- VII. Fatores de Risco
- VIII. Equipe de Distribuição
- IX. Informações Adicionais**

Informações Adicionais

Páginas 109 e 110 do Prospecto

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto.

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

- Administrador: www.oliveiratrust.com.br (para acessar o Prospecto, no website da Administradora, localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, no campo "Informações sobre Fundos e Prospectos", pesquisar "BRESKO LOGÍSTICA FIIFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar o Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta), ou na página do Fundo, em www.breskologistica.com.br (neste website, localizar a aba "Governança Corporativa" e clicar em "Emissões de Cotas" e/ou "Comunicados ao Mercado").
- Coordenador Líder: www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Investimentos", clicar em "Ofertas Públicas", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Bresko Log FII - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas da 4ª Emissão do Bresko Log FII" e, então, localizar "Prospecto Definitivo").
- CVM: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados").
- B3: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Bresko Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª emissão")