

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas do



 OLIVEIRA TRUST
Administrador

Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII ICVM 400
No montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)



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

Aviso

Este Material Publicitário foi preparado pelo Banco Bradesco BBI S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e Bresco Gestão e Consultoria Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à oferta primária e oferta secundária de cotas, referentes à 3ª (Terceira) Emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo constantes no Regulamento e no Prospecto (conforme abaixo definidos) 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 ou da Oferta ou 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 preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o 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 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 conterà informações detalhadas a respeito da 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 administradora do Fundo (“Administradora”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

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

Aviso

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 Preliminar, 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 Gestor 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 Preliminar e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder, o Gestor 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 no Prospecto Preliminar e neste Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Preliminar que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 68.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo 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 Preliminar e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

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

Aviso

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 Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, 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.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar, 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, em especial a seção “Fatores de Risco” do prospecto, nas páginas 113 a 134.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e 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.

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

Aviso

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. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

As informações apresentadas neste Material Publicitário constituem um resumo dos principais termos e condições da oferta, as quais estão detalhadamente descritas no prospecto e no Regulamento. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, nas páginas 113 a 134.

As informações presentes neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

A Oferta será registrada 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 02 de janeiro de 2019.

Este Material Publicitário foi elaborado com as informações necessárias ao atendimento às normas emanadas pela CVM e de acordo com o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”. 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 Preliminar, nas páginas 113 a 134.

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Introdução

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar



Histórico

- Fundada em 2006 por Equity International e Carlos Betancourt
- Plataforma institucional de imóveis corporativos
- Venda do portfolio em 2010/2011, na maior transação do setor imobiliário do Brasil

- Fundada em 2011 pelo Carlos Betancourt e os sócios controladores da Natura
- Plataforma proprietária de imóveis corporativos com estratégia de investimento de longo prazo
- Entrada da Jaguar Growth Partners na sociedade em 2018

Acionistas

CARLOS BETANCOURT  equity international

ANTÔNIO LUIZ DA
CUNHA SEABRA

GUILHERME
PEIRÃO LEAL

PEDRO LUIZ
BARREIROS PASSOS



W. R. Berkley Corporation

Morgan Stanley

CARLOS BETANCOURT



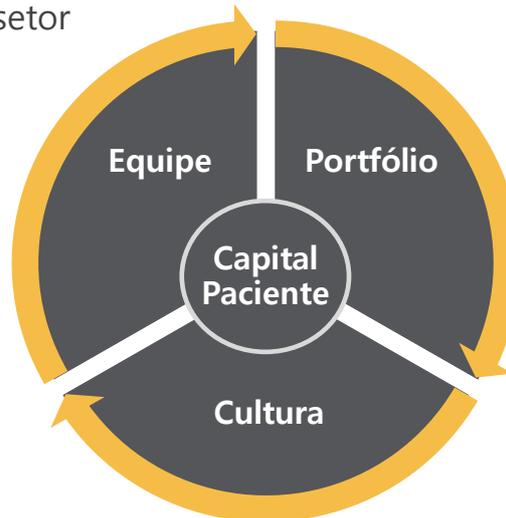
JAGUAR
GROWTH PARTNERS

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

Principais Atributos

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar

- Sócios com +30 anos de experiência no setor imobiliário¹
- Experiência bem-sucedida ao longo de diferentes ciclos
- Executivos com longo histórico de trabalho em conjunto
- Investimento significativo nos fundos geridos (*skin in the game*)



- Qualidade institucional
- Base de clientes renomada
- Banco de terrenos diferenciado
- Geração de caixa resiliente
- Baixo perfil de risco com potencial de valorização através de expansões



- Relações bem construídas
- Seleção cuidadosa de parceiros e investimentos (qualidade é mais relevante que a quantidade)
- Busca constante por inovação e soluções eficientes
- Responsabilidade socioambiental
- Espírito empreendedor



Membro Fundador

¹ Carlos Betancourt e Carlos Sisti

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

Certificados e Prêmios

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar



Como **Membro Fundador do Green Building Council Brasil (GBC)**, a Bresco compartilha da missão de transformar a indústria da construção civil e a cultura da sociedade em direção à sustentabilidade, através da adoção de práticas de Green Building em um processo integrado de concepção, implantação, construção e operação de edificações e espaços construídos, contribuindo para garantir o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, impactos socioambientais e uso de recursos naturais, além de visar a melhoria da qualidade de vida e bem-estar da atual e das futuras gerações. Historicamente, a equipe da Bresco foi responsável pela certificação de diversos empreendimentos, incluindo a primeira certificação LEED Core & Shell do Brasil e a primeira certificação LEED Gold de um galpão logístico no Brasil.

Certified



Corporation

A Bresco é a primeira empresa de investimentos imobiliários no Brasil a receber a **certificação B Corporation**. O certificado reconhece a preocupação da Bresco em adotar as melhores práticas corporativas e buscar continuamente a geração de impactos positivos no meio ambiente e nas comunidades em que atua. Em 2019, a Bresco também foi reconhecida internacionalmente pela B Corporation pelo impacto positivo de seus empreendimentos com o prêmio **"Best for the World"** na categoria meio ambiente.

Great
Place
To
Work®

A Bresco foi **certificada pela Great Place To Work (GPTW)** como uma das melhores empresas para se trabalhar no Brasil. O Programa de certificação GPTW mensura, por meio de pesquisa e diagnóstico do clima organizacional, a percepção dos funcionários em relação à empresa.

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

Estrutura Organizacional

Estrutura Multifuncional com Competências e Habilidades Complementares

Comitê Executivo

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar



Equipe Atual: 41 pessoas



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

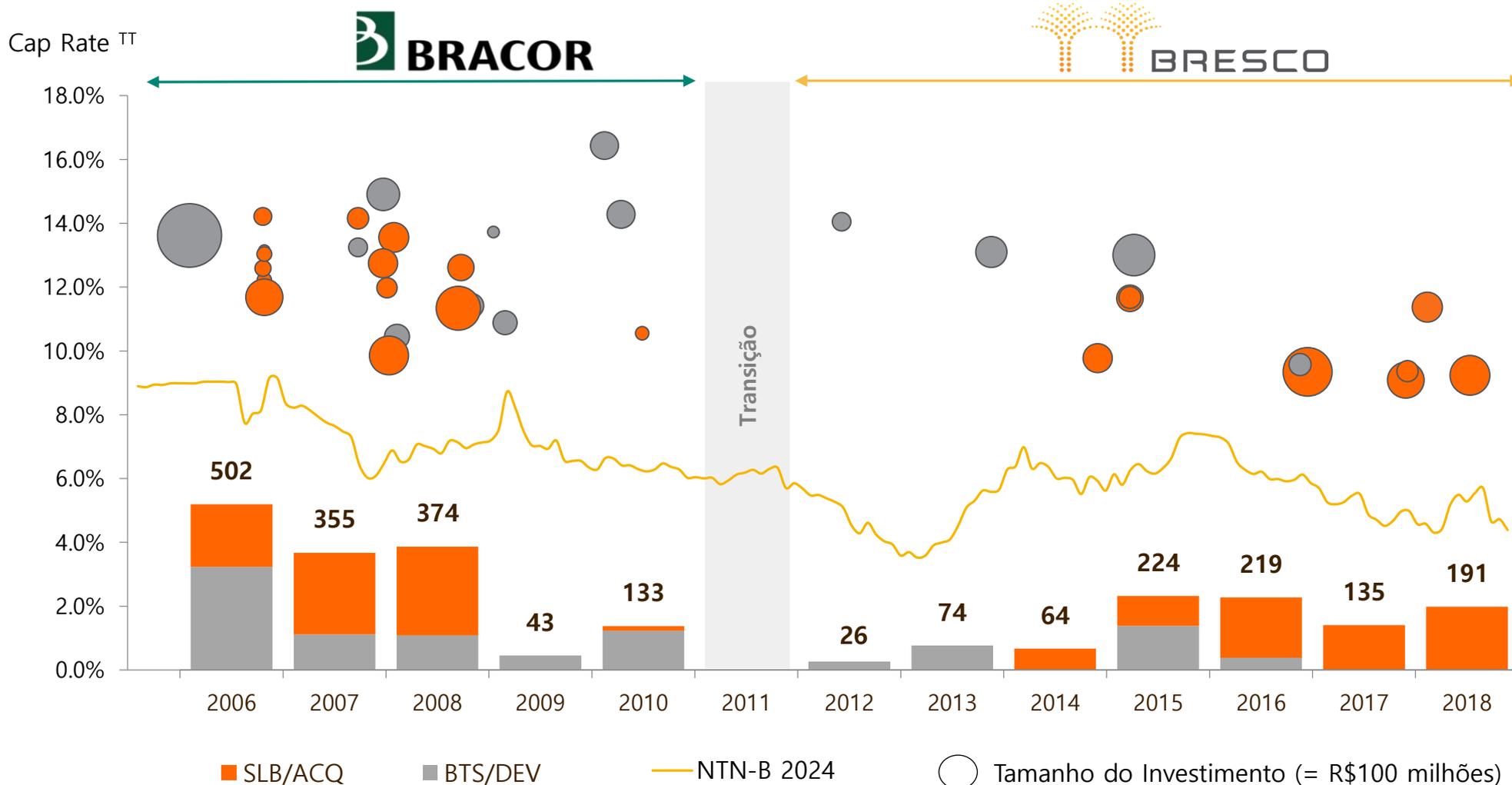
Comitê Executivo

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar

	Carlos Betancourt	Fundador & CEO	<ul style="list-style-type: none"> +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	<ul style="list-style-type: none"> +20 anos de experiência em Investment Banking, Private Equity e setor imobiliário Ex-membro do Comitê de Investimento (CI) e Conselho de Administração (CA) da Bresco Janos/Pragma, Gávea Investimentos, ING Barings Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA em Wharton
	Camilla Osborn	Diretora Jurídica & RH	<ul style="list-style-type: none"> +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
	Maurício Geoffroy	Diretor de Desenvolvimento de Negócios	<ul style="list-style-type: none"> 12 anos de experiência no setor imobiliário Bracor (2006), Credit Suisse Hedging-Griffo, Citibank Bacharelado em Engenharia pela Poli-USP
	Carlos Sisti	Diretor de Engenharia e Operações	<ul style="list-style-type: none"> +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

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

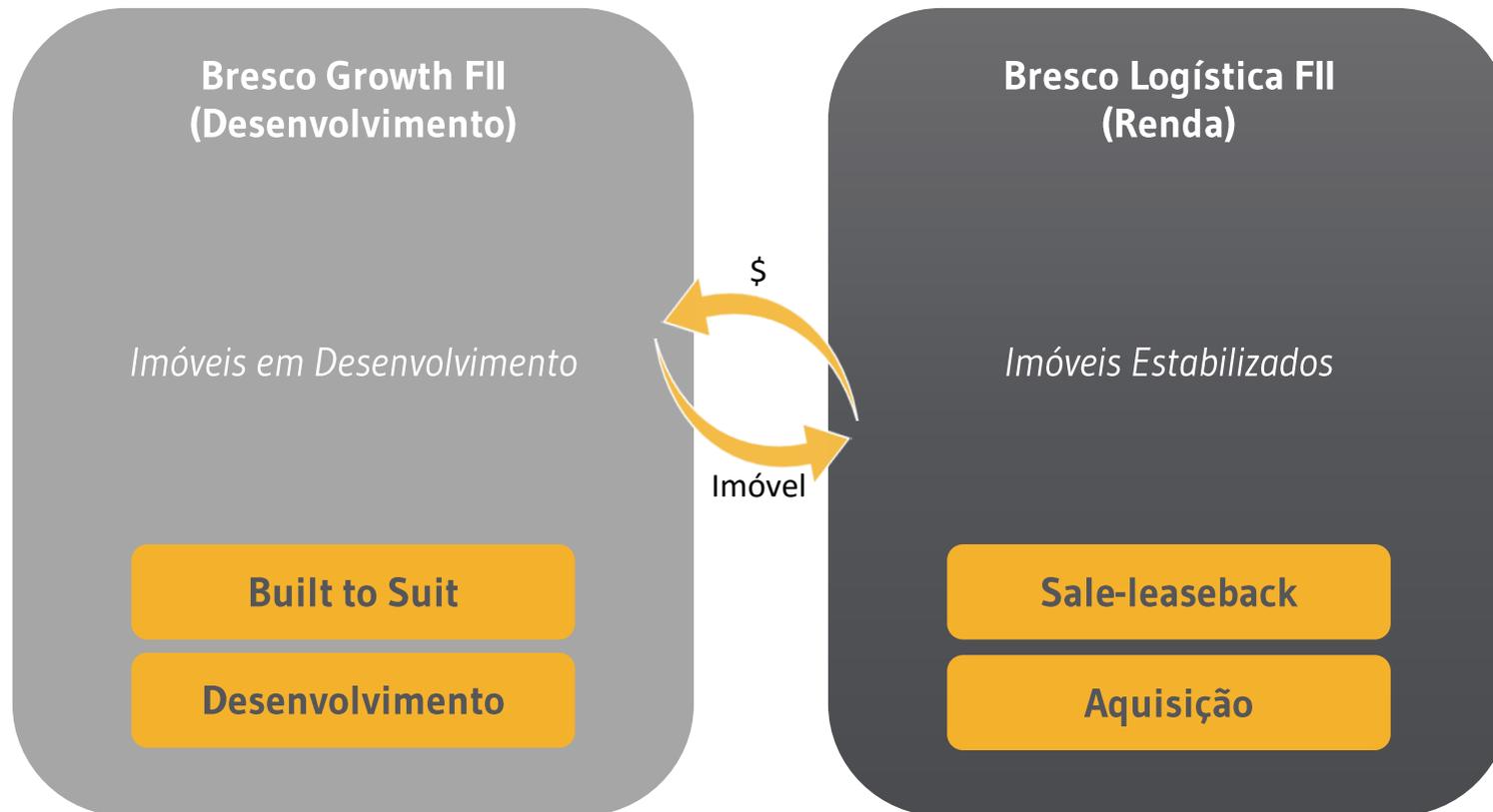


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Plataforma Única de Investimento Imobiliário

Segregação do Portfólio por Foco de Atuação e Perfil de Risco

Anexo V e páginas 41 em diante do Prospecto Preliminar



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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Cenário Econômico

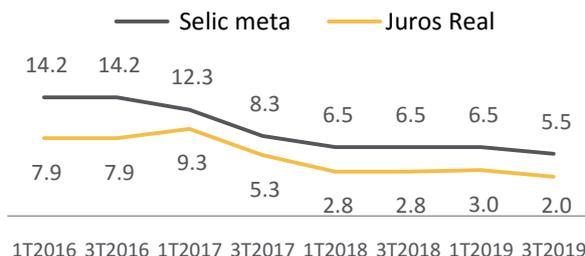
Índice de Inflação: IPCA (%)



Controle sobre inflação

Níveis mais baixos de inflação desde 2006
Consensus de baixa inflação nos próximos anos

Taxa de Juros Básica: SELIC (%)



Taxas de juros mais baixas

Taxa de juros de um dígito desde jul/2017

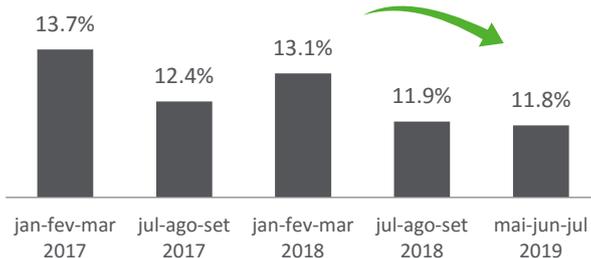
Crescimento Trimestral do PIB



Agenda positiva de reformas

Reforma da previdência
 Teto de gastos públicos

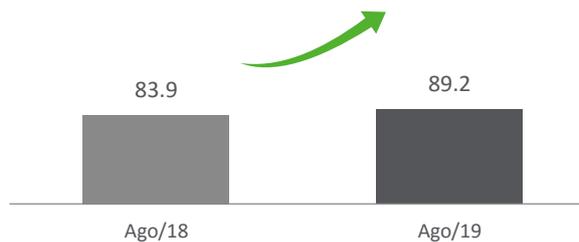
Taxa de Desemprego



Redução das taxas de desemprego

Menor taxa de desemprego como gatilho para aumento do consumo

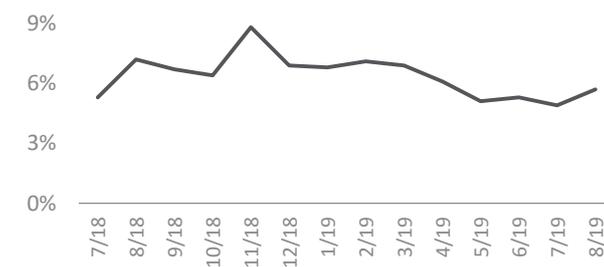
Índice de Confiança do Consumidor



Recuperação do consumo

Evolução em 2019 indicando espaço para crescimento

Crescimento da Receita de Vendas no Varejo



Vendas no varejo apresentam forte crescimento

ICVA¹ real, com ajustes de calendário

¹ Índice Cielo do Varejo Ampliado

Fonte: Colliers, Departamento de Economia Bradesco, Sistema de Expectativas BCB, IBGE, FGV IBRE, Blog Cielo, PNAD Contínua,

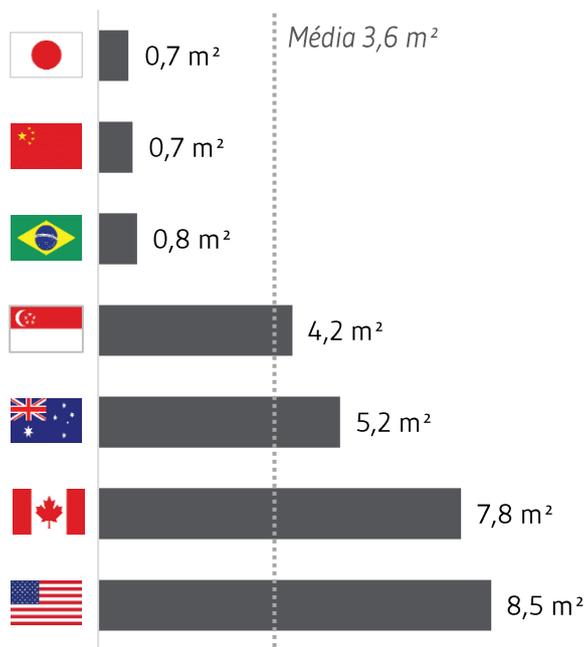
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado com Elevado Potencial de Crescimento

Anexo V do Prospecto Preliminar

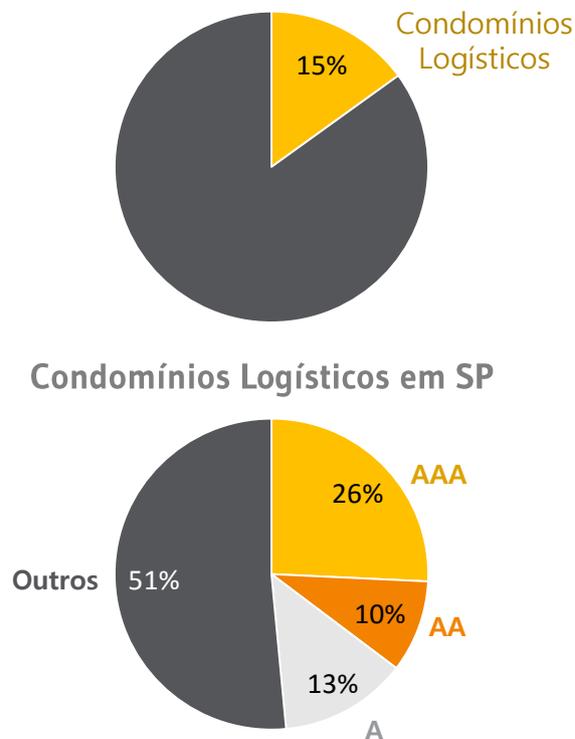
Mercado Ainda Pequeno para as Dimensões do Brasil

ABL Logístico por Domicílio Urbano



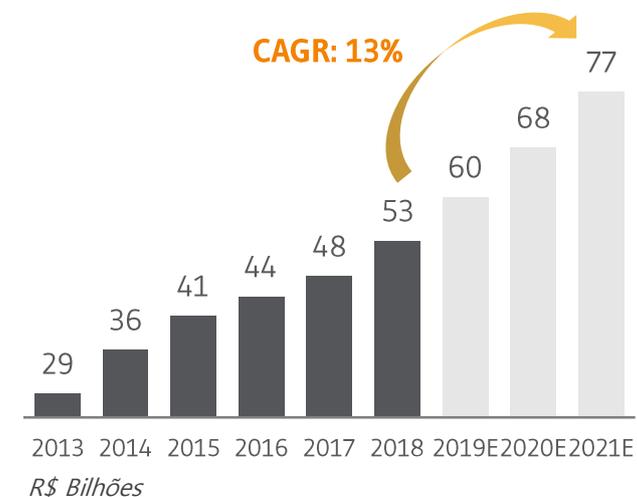
Baixa Penetração de Propriedades de Alto Padrão

Mercado Industrial & Logístico Brasil¹ 159 milhões de m²



Mercado de E-commerce em Estágio Inicial

Evolução das Vendas Online no Brasil



E-Commerce = 3x

mais espaço de armazenamento do que o varejo tradicional

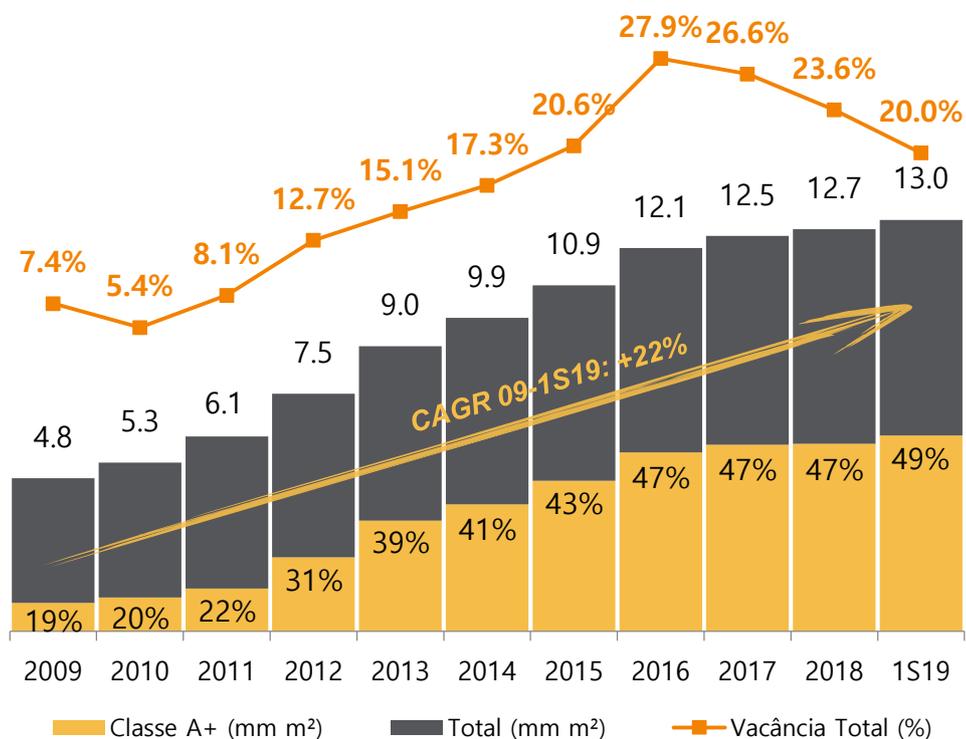
¹ Inclui galpões isolados e condomínio logísticos
Fonte: Ebit, E-marketer, Colliers, CBRE

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

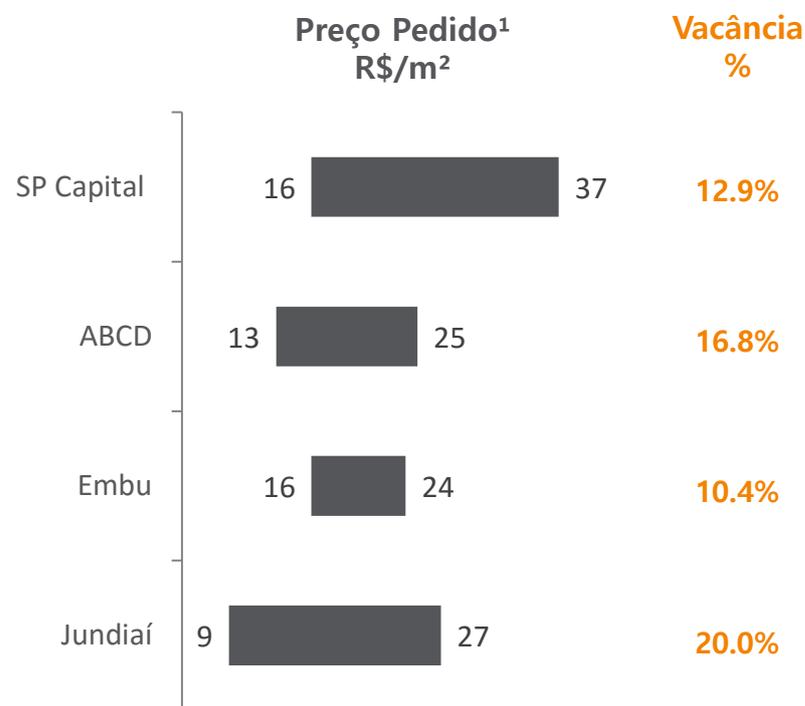
Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo

Anexo V do Prospecto Preliminar

Condomínios Logísticos em São Paulo



Submercados Selecionados



¹ Preço pedido no mercado total de condomínios logísticos (todas as classes de propriedades),
Fonte: CBRE

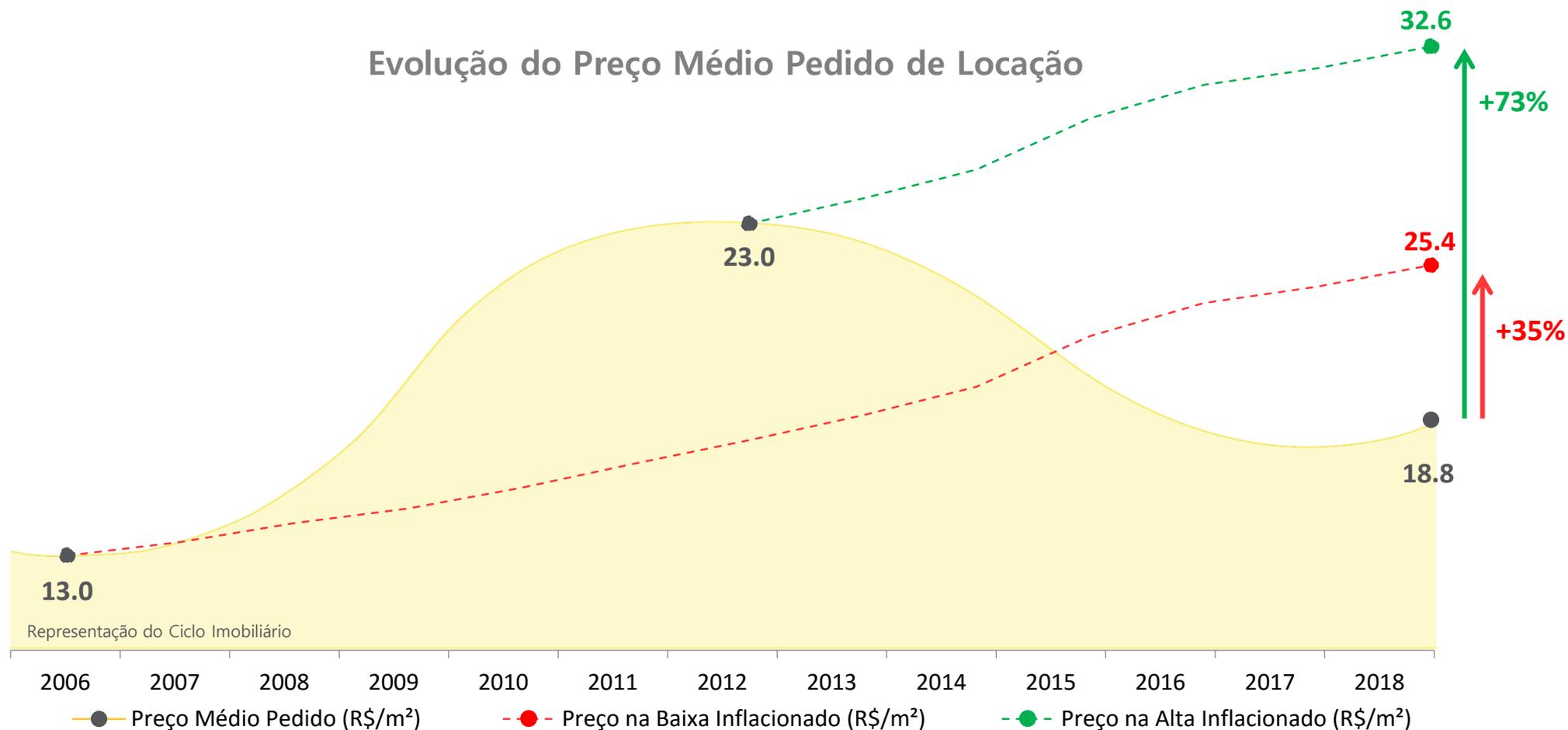
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado Condomínios Logísticos em São Paulo

Ciclo Imobiliário

Anexo V do Prospecto Preliminar

Evolução do Preço Médio Pedido de Locação



Fonte: CBRE

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Destques Operacionais

Anexo V do Prospecto Preliminar

10

Propriedades

~ **375**

Mil m² de ABL

~ **10%**

Potencial de Expansão
da ABL

~R\$ **1,2**

Bilhão de
Valor de Mercado

Manutenção de
Participação Relevante
dos Atuais Acionistas

~R\$ **100**

Milhões de
Receita Estabilizada

41%

da Receita na
cidade de São Paulo

~ **81%**

de Contratos
Atípicos

~ **5,7**

Anos de Prazo Médio
Remanescente de Locação

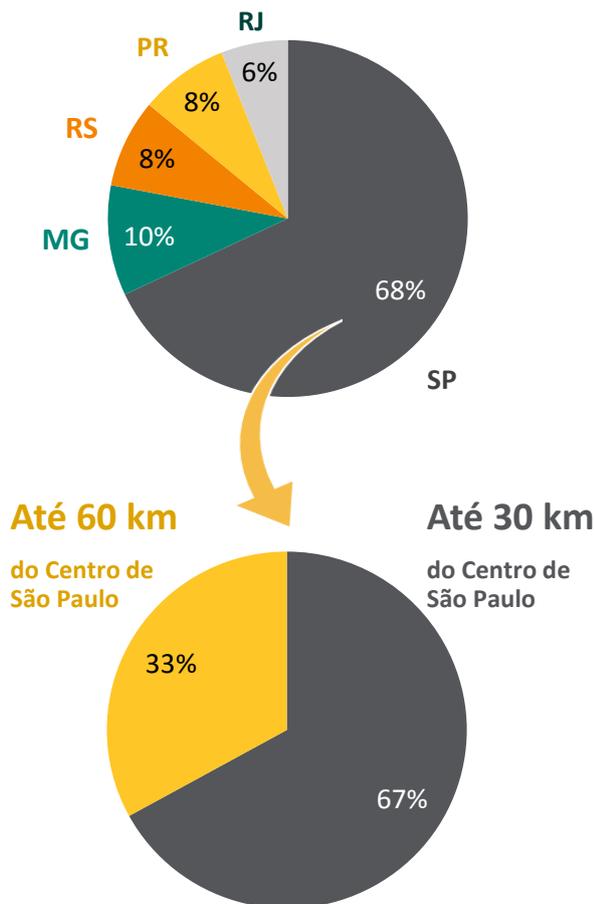
Nota: Valores até setembro de 2019.

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

Portfólio Inicial

Anexo V e páginas 64 e seguintes do Prospecto Preliminar

LOCALIZAÇÃO



41%

DA RECEITA PROVENIENTE DE PROPRIEDADES NA CIDADE DE SÃO PAULO

Nota: Valores até setembro de 2019.

CLIENTES



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

Portfólio Inicial

Página 64 e seguintes do Prospecto Preliminar



GPA CD06 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 53.765 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 2,6 anos



GPA CD04 São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 35.510 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 3,8 anos



Whirlpool São Paulo
Sale-Leaseback
São Paulo - SP
ABL: 50.952 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 10,3 anos



DHL Embu
Sale-Leaseback
Embu das Artes - SP
ABL: 7.476 m² (potencial para +5 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 8,2 anos



HUB Natura Itupeva
Build to Suit
Itupeva - SP
ABL: 34.845 m² (potencial para +8 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 9,1 anos



Bresco Itupeva
Desenvolvimento
Itupeva - SP
ABL: 38.965 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 3,0 anos



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



FM Logistic Resende
Sale-Leaseback
Resende - RJ
ABL: 25.488 m² (potencial para +10 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 1,5 ano



FM Logistic Canoas
Sale-Leaseback
Canoas - RS
ABL: 32.871 m²
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 1,5 ano



BRF Londrina
Build to Suit
Londrina - PR
ABL: 23.173 m² (potencial para +5 mil m²)
Vacância: 0%
Prazo Remanescente: 13,0 anos

Nota: Valores até setembro de 2019.

¹ Inclui a locação de 15.727 m² para a B2W em out/19

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 64 do Prospecto Preliminar



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

**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 66 do Prospecto Preliminar



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

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

Whirlpool São Paulo



Página 68 do Prospecto Preliminar



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

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

DHL Embu



Página 70 do Prospecto Preliminar



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

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

Hub Natura Itupeva



Página 72 do Prospecto Preliminar



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

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

Bresco Itupeva



Página 74 do Prospecto Preliminar



2015
DESENVOLVIMENTO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Itupeva - SP
38.965 m²

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

Bresco Contagem



COTY

magazineluiza

Carrefour



Página 77 do Prospecto Preliminar



2016
AQUISIÇÃO
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO
Contagem - MG
61.104 m²

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

FM Logistic Resende



Página 81 do Prospecto Preliminar



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

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

FM Logistic Canoas



Página 83 do Prospecto Preliminar



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

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

BRF Londrina



Página 85 do Prospecto Preliminar



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

Julho de 2019

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Páginas 21 a 51 do Prospecto Preliminar

Oferta	ICVM 400
Fundo	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Gestor	Bresco Gestão e Consultoria Ltda.
Coordenadores	Banco Bradesco BBI S.A. (Coordenador Líder), BB-Banco de Investimento S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
Emissão	3ª (Terceira) Emissão de Cotas
Regime de Distribuição de Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Preço de Emissão	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 1,00 (um real).
Volume Total da Oferta	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Volume Total da Oferta Primária	A Oferta Primária terá o valor de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado por 300.000.000 (trezentos milhões) de Novas Cotas da Terceira Emissão, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Volume Total da Oferta Secundária	Oferta Secundária terá o valor de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de Cotas Ofertadas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e sem considerar as Cotas do Lote de Adicional.
Volume Mínimo da Oferta	Oferta terá o valor mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária. O Volume Mínimo da Oferta corresponde ao Volume Total da Oferta Primária.
Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais).

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Páginas 21 a 51 do Prospecto Preliminar

<p>Distribuição parcial</p>	<p>A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária, será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.</p>
<p>Forma e Prazo</p>	<p>O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo possui prazo de duração indeterminado.</p>
<p>Público Alvo</p>	<p>A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).</p>
<p>Destinação dos Recursos</p>	<p>Os recursos a serem captados por meio da Oferta, serão utilizados da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão (i) destinados ao pagamento dos custos da Oferta Primária, (ii) à quitação das Dívidas, e (iii) eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, deduzidos os custos relativos à Oferta Secundária. <p>Entende-se por "Dívidas", em conjunto, (i) CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., com saldo devedor de R\$ 63.715.584,91 (ii) CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., com saldo devedor R\$ 51.711.032,34 (iii) CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., com saldo devedor R\$ 43.621.879,03, (iv) CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., com saldo devedor de R\$ 68.194.094,00, e (v) CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora, com saldo devedor de R\$ 40.342.343,40.</p>

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Páginas 21 a 51 do Prospecto Preliminar

Taxa de Administração	A Taxa de Administração engloba a somatória da remuneração a ser paga à Administradora (na qualidade de Administradora, Custodiante ou Escriturador, conforme aplicável) pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 do Regulamento.
Taxa de Gestão	<p>Taxa devida ao Gestor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre (i) o valor de mercado, caso as Cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; sendo considerado, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas sobre o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.</p> <p>Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, a Taxa de Comercialização, a qual integra a Taxa de Gestão para todos os fins.</p>
Taxa de Performance	Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula constante do artigo 10.4.3.1 do Regulamento e da seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance", do Prospecto Preliminar.
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.
Inadequação de Investimento	O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 113 A 133 DO PROSPECTO PRELIMINAR, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Páginas 21 a 51 do Prospecto Preliminar

Administrador e Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação	Cushman & Wakefield
Auditor Independente	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
Assessores Legais	Lefosse Advogados e Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Rentabilidade Esperada	<p>De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 8,22% (oito inteiros e vinte e dois décimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 1º de janeiro de 2020, com uma rentabilidade indicativa para 1º (primeiro) ano de 7,00% (sete por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto Preliminar, na forma do Anexo V do Prospecto Preliminar.</p> <p>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.</p>

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Página 108 do Prospecto Preliminar

Nº	Eventos	Data
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	20/08/2019
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	02/10/2019
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	02/10/2019
4	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	09/10/2019
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	25/10/2019
6	Início do Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	28/10/2019
7	Término do Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	01/11/2019
8	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	13/11/2019
9	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	14/11/2019
10	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	25/11/2019
11	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	25/11/2019
12	Procedimento de Alocação de Ordens	26/11/2019
13	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/11/2019
14	Data de Liquidação da Oferta	02/12/2019
15	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	04/12/2019
16	Data de Início da Negociação das Cotas na B3	05/12/2019

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. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, 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. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 95 do Prospecto Preliminar.

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

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

Páginas 55 a 57 do Prospecto Preliminar

Contatos dos Coordenadores



Coordenador Líder

Rogério Queiroz

Denise Chicuta

Diogo Mileski

Érica Góes

Raphael Zaha

+ 55 11 3371-8560



Coordenador

Antonio Emilio Ruiz

Paulo Arruda

Bruno Finotello

Marcela Pereira

Daniel Gallina

+ 55 11 4298-7074



Coordenador

Percy Moreira

Rogério Cunha

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Ricardo Soares

Rodrigo Melo

Flavia Neves

André Lopes

+ 55 11 4298-7000

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

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 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.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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 encontra(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 atrasos da obra relativo ao Imóvel BRF Londrina

Conforme informado no subitem “Imóvel BRF Londrina” do item “Portfolio Inicial” da seção “Termos e Condições da Oferta”, na data deste Prospecto, o Imóvel BRF Londrina ainda se encontra em fase de construção, sendo que o cronograma de entrega das obras pela construtora contratada encontra-se em atraso. O atraso nas obras poderá implicar, como consequência, o não recebimento dos alugueis negociados com o locatário do Imóvel BRF Londrina no prazo inicialmente convencionado, bem como a aplicação de penalidades ao Fundo, o que poderá resultar em perdas patrimoniais aos cotistas.

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 conseqüente 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 lhes 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.

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 poderia (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, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 Portfolio Inicial. 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.

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. 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 conseqüente 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, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento 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, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Riscos ambientais

Os imóveis do Portfolio Inicial ou que poderão ser adquiridos pelo Fundo 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 artesianos 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) conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável aos FIIs, 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;

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

(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

(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 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;
- 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 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 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, conseqüentemente, 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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.

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.

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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, conseqüentemente, 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.

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 (i.e. sem ganho), 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, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, 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.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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

Como em qualquer empreendimento imobiliário, 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 da 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

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 neste 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 pelo período de 1 (ano) ano contado do encerramento da Oferta, conforme indicado no item “Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de Lock-Up)” à página 102 deste Prospecto. 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. Essa oferta de Cotas poderá 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.

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 presente Prospecto, será admitida a distribuição parcial da oferta secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária, isto é, será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Total da Oferta Primária, 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.

Tendo em vista que a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita e integralizada pelos Investidores, não havendo a colocação de todas as Novas Cotas, a Oferta Secundária não ocorrerá e a Oferta, como um todo, será cancelada.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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.

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 neste 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 os Coordenadores da Oferta 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, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 deste 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 138 deste 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 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, sendo que tal matéria 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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

Nesse sentido, conforme informado no subitem “Imóvel Bresco Contagem” do item “Portfolio Inicial”, na página 64 deste 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.

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 os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, 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 presente Prospecto Preliminar, 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.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

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 92 deste 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.

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.

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

Fatores de Risco (páginas 113 a 134 do Prospecto Preliminar)

IV. RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade projetada média para o Fundo é de 8,22% (oito inteiros e vinte e dois décimos por cento) ao ano, durante um período de 10 (dez) anos, data-base de 1º de dezembro de 2020, com uma rentabilidade indicativa para o 1º (primeiro) ano do Fundo de 7,00% (sete por cento), conforme calculada e projetada no Estudo de Viabilidade, anexado ao Prospecto.

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, Coordenadores da Oferta 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 neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 111 a 133 deste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 131 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 131 do Prospecto, em razão de não haver qualquer obrigação do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou dos Coordenadores da Oferta de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, 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.

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

Acesso aos documentos

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir às seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM, da B3 e Fundos.Net:

ESTE MATERIAL TEM CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E CONTÉM INFORMAÇÕES SIMPLIFICADAS PARA EFEITOS DE APRESENTAÇÃO. PARA UMA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DA OFERTA E DOS RISCOS ENVOLVIDOS, LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DISPONÍVEL NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES:

- **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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar os documentos da Oferta e demais informações do fundo).
- **Coordenador Líder:** https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website clicar em "Fundos", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar" ao lado de "Bresco Logística FII").
- **Coordenadores:**
 - <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (para acessar o Prospecto, clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e clicar em "Outubro")
 - www.bb.com.br/ofertapublica (para acessar o Prospecto, neste website clicar em "FII Bresco Logística")
- **CVM:** <http://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:** www.b3.com.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 3ª emissão" e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta).
- **Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário – Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário – Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

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

Agenda

1

A Bresco

2

Cenário Econômico e Segmento Imobiliário Logístico

3

Portfólio Inicial do FII Bresco Logística

4

Termos, Condições e Cronograma da Oferta

5

Fatores de Risco

6

Acessos aos Documentos

7

Anexo – Detalhamento dos ativos

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

GPA CD06 São Paulo



Páginas 64 a 66 do Prospecto Preliminar

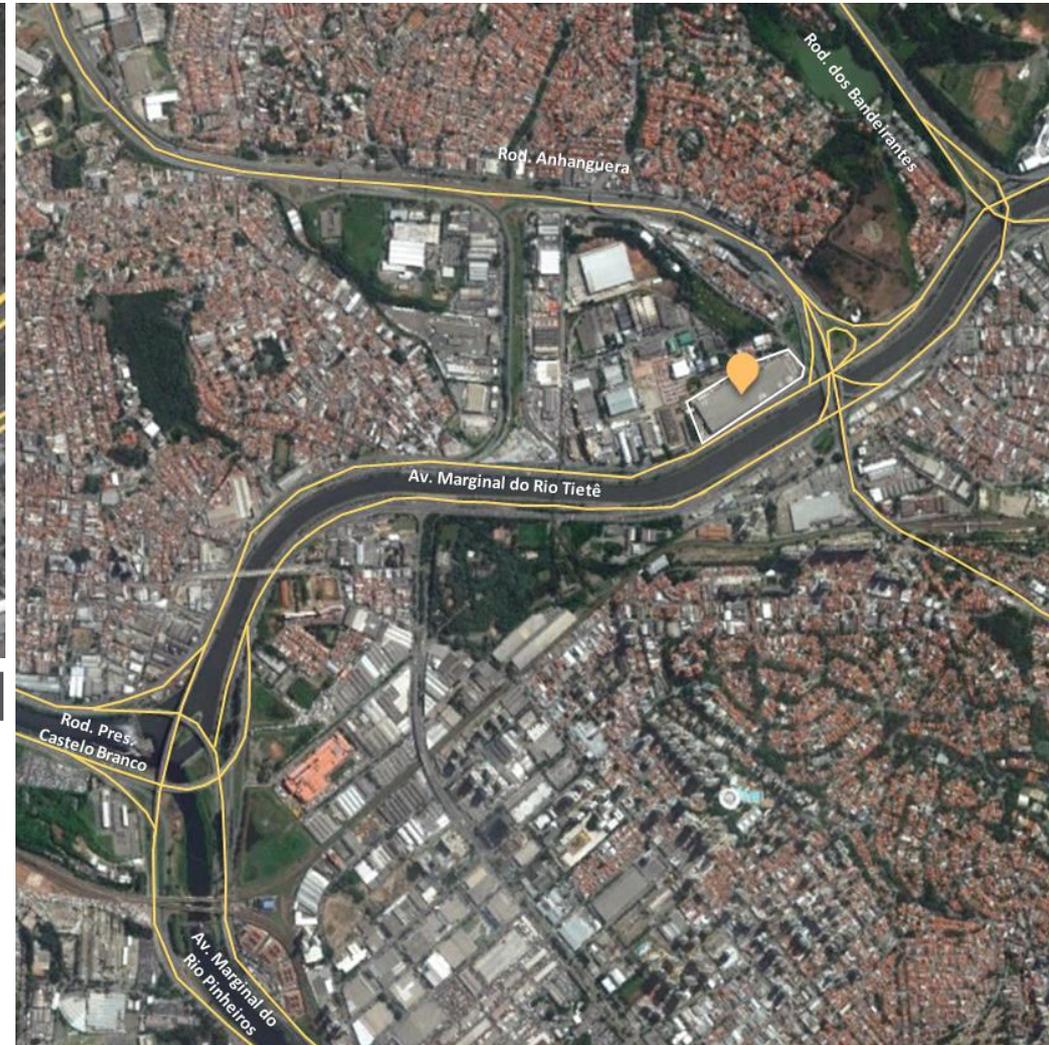


Localização

Avenida Marginal Direita do Tietê, 342

- Rod. Anhanguera: 250 m
- Rod. dos Bandeirantes: 3,4 km
- Rod. Castelo Branco: 3,8 km
- Rodoanel Mario Covas: 12 km
- Centro de São Paulo: 16 km

Fonte: Google Maps



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

GPA CD06 São Paulo

Páginas 64 a 66 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 58,8 mil m²
- ABL: 53,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/16
- Prazo da Locação: 5 anos e 136 dias
- Tipo de Contrato: Atípico



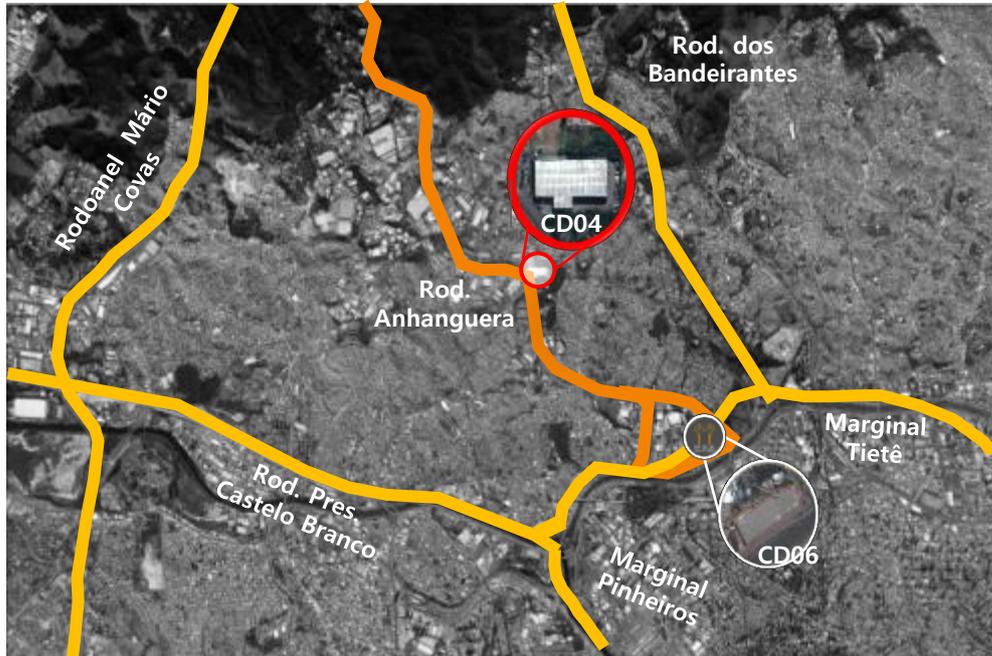
Especificações Técnicas

- Utilizado para operações "Last-mile"
- Pé direito: 12,5 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Área Refrigerada: 3.572 m²
- 163 Docas - *Previsão para Cross Docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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

GPA CD04 São Paulo

Páginas 66 a 68 do Prospecto Preliminar



Localização

Estrada Turística do Jaraguá, km 50 (acesso pela Rod. Anhanguera)

- Marginal Tietê: 4km
- Rodovia Castelo Branco: 4km
- Marginal Pinheiros: 7km
- Rodoanel Mario Covas: 7km
- Centro de São Paulo: 20km
- Aerop. de Congonhas: 23 km
- Aerop. Internacional de Guarulhos: 37km

Fonte: Google Maps

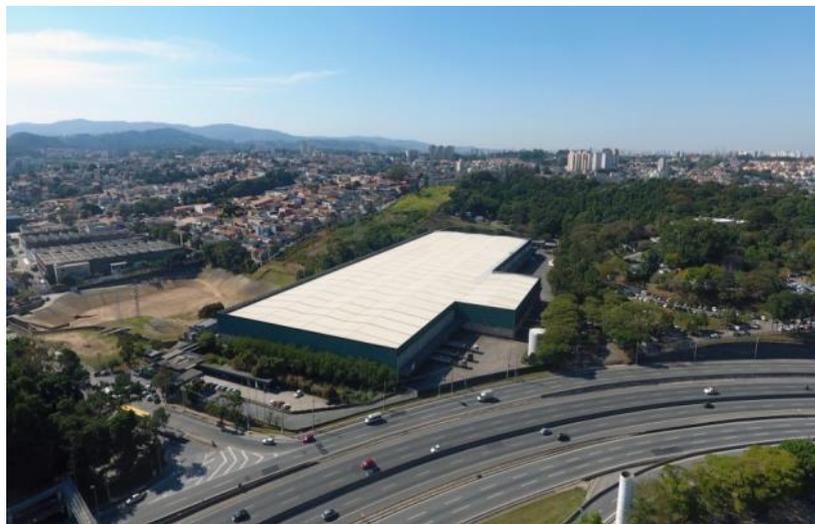


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

GPA CD04 São Paulo



Páginas 66 a 68 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 100,0 mil m²
- ABL: 35,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: jul/18
- Prazo da Locação: 5 anos
- Tipo de Contrato: 3 anos de Atípico e 2 anos de Típico

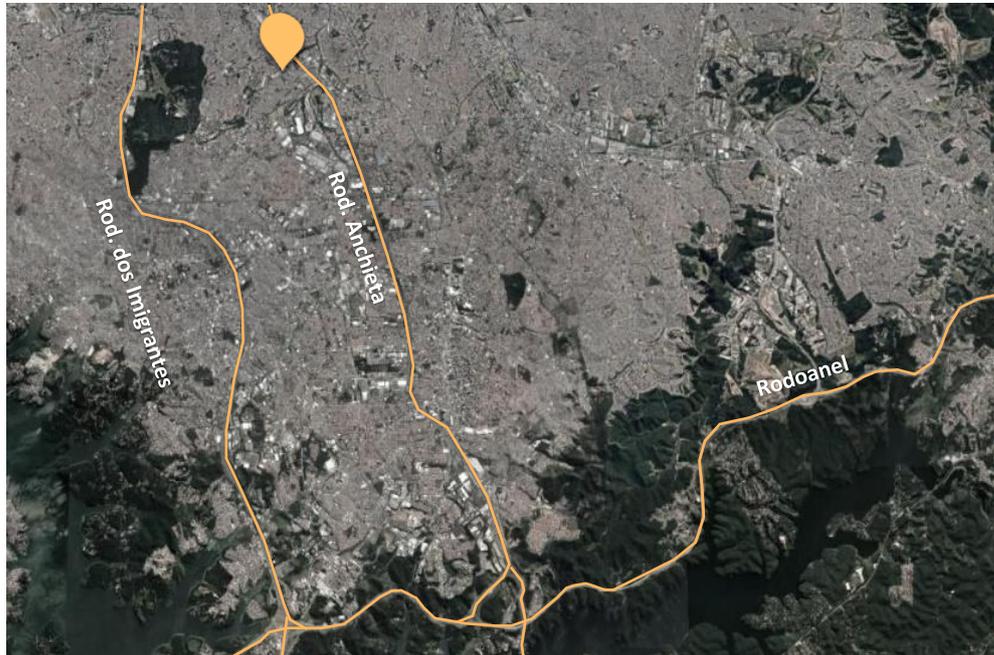


Especificações Técnicas

- Utilizado para operações *"Last-mile"*
- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Previsão para *Cross-docking*
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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

Whirlpool São Paulo



Localização

Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737 (acesso pela Rod. Anchieta)

- Entre 2 Retornos: 1,5 km / 2,8 km
- Rodoanel: 16 km
- São Paulo: 16 km

Fonte: Google Maps

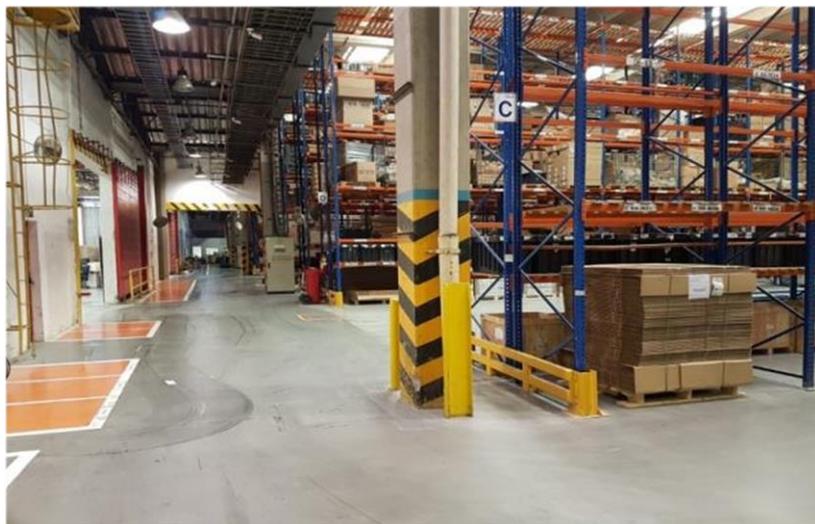


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Whirlpool São Paulo

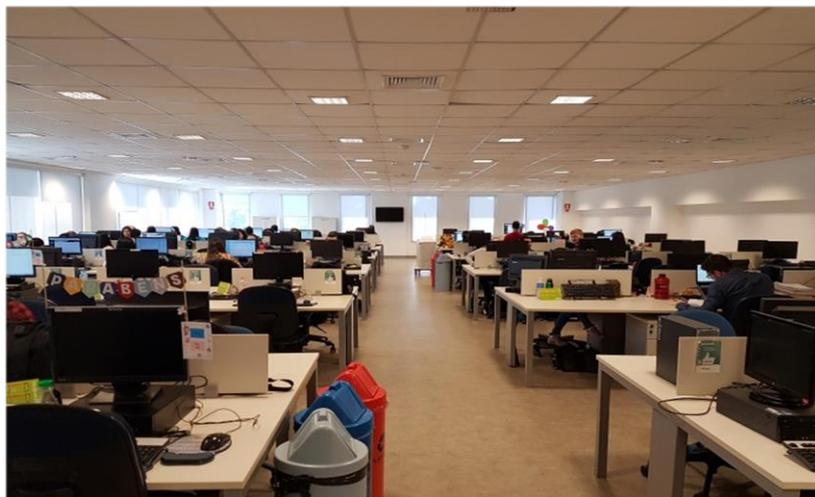


Páginas 68 a 70 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (São Paulo-SP)
- Terreno: 61,0 mil m²
- ABL: 51,0 mil m²
- Vigência do Contrato: 12 anos
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Tipo de Contrato: Atípico



Especificações Técnicas

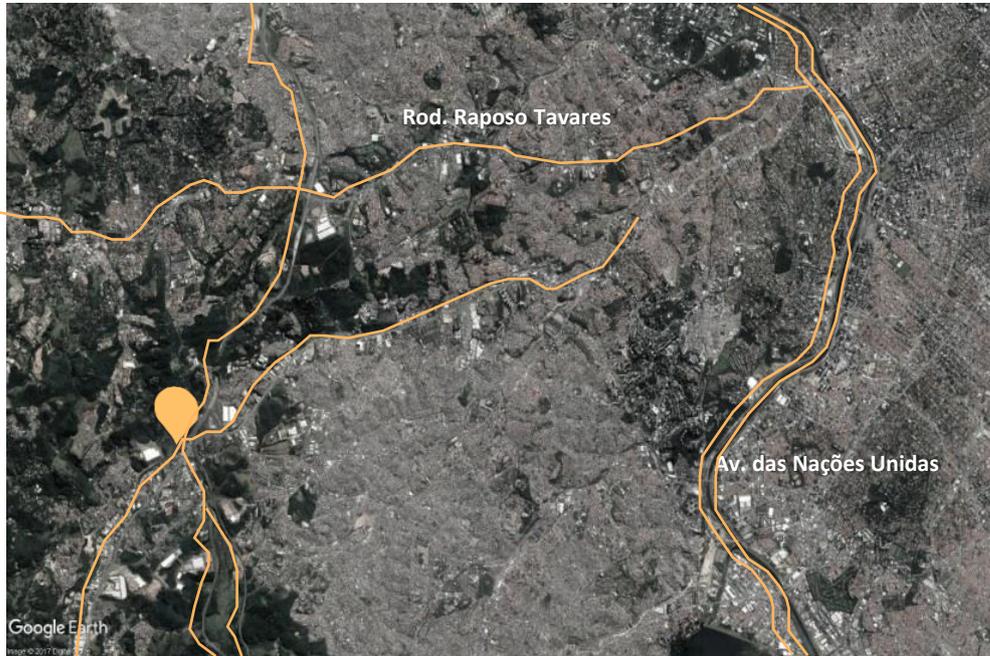
- Operações: Centro de Distribuição e Escritório
- Pé direito: 8 m e 10 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 20 Docas
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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

DHL Embu



Páginas 70 a 72 do Prospecto Preliminar



Localização

Av. Helio Ossamu Daikuara, 1135 (acesso pela Rod. Regis Bittencourt)

- Entre 3 Retornos: 1,8 km / 1,4 km / 0,8 km
- Rodoanel: 1 km
- São Paulo: 27 km

Fonte: Google Maps



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

DHL Embu



Páginas 70 a 72 do Prospecto Preliminar



¹ Locação de 7.476,58 m² de área de galpão e 10.605,17 m² de área de pátio

Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Embu das Artes-SP)
- Terreno: 31,2 mil m²
- ABL¹: 7,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: dez/17
- Prazo da Locação: 10 anos
- Tipo de Contrato: 5 anos de Atípico e 5 anos de Típico

Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 5 Docas
- Modulável
- Portaria Individual
- Piso nivelado a laser
- Potencial de Expansão

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

Hub Natura Itupeva



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1936

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km

Fonte: Google Maps



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

Hub Natura Itupeva



Páginas 72 a 74 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 142,3 mil m²
- ABL: 34,8 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: nov/13
- Prazo da Locação: 15 anos
- Tipo de Contrato: Atípico



Especificações Técnicas

- LEED Silver
- Pé direito: 13 m e 19 m
- Capacidade do piso: 8 ton/m²
- 15 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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

Bresco Itupeva



Páginas 74 a 77 do Prospecto Preliminar



Localização

Rod. D. Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606

- Próximo ao retorno: 1 km
- Centro de Campinas: 52 km
- São Paulo: 77 km

Fonte: Google Maps



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

Bresco Itupeva



Páginas 74 a 77 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Itupeva-SP)
- Terreno: 75,0 mil m²
- ABL: 39,0 mil m²
- Ocupação: 100%
- Término da Locação Reckitt Benckiser: ago/22
- Término da Locação Bingardi: fev/23
- Tipo de Contrato: Típico



Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 40 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

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

Bresco Contagem



COTY

magazineluiza

Carrefour



Páginas 77 a 81 do Prospecto Preliminar



Localização

Av. Wilson Tavares Ribeiro 1.651

- Aerop. Internacional Tancredo Neves: 43 km
- Retorno: 3 km
- Belo Horizonte: 19 km
- Betim: 27 km
- Juiz de Fora: 272 km

Fonte: Google Maps



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

Bresco Contagem



COTY

magazineluiza

Carrefour



Páginas 77 a 81 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Centro de Distribuição (Contagem-MG)
- Terreno: 215,8 mil m²
- ABL: 61,1 mil m²
- Ocupação: 94%
- Término da Locação Coty: dez/20 Término da Locação GHT: mai/23
- Término da Locação Magalu: jan/22 Término da Locação Bcube: fev/21
- Término da Locação Carrefour: dez/23 Término da Locação B2W: set/22
- Tipo de Contrato: Típico



Especificações Técnicas

- Pé direito: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 84 Docas
- Modulável
- Portaria compartilhada
- Piso nivelado a laser

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

FM Logistic Resende



Localização

Rod. Presidente Dutra (BR 116) Km 298

- Retorno: 1 km
- Rio de Janeiro: 158 km
- São Paulo: 278 km

Fonte: Google Maps



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

FM Logistic Resende



Páginas 81 a 83 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Resende-RJ)
- Terreno: 50,0 mil m²
- ABL: 25,5 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico



Especificações Técnicas

- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 5 ton/m²
- 48 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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

FM Logistic Canoas



Localização

Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200

- Entre 2 retornos: 0,7 km / 1,3 km
- Porto Alegre: 20 km

Fonte: Google Maps



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

FM Logistic Canoas

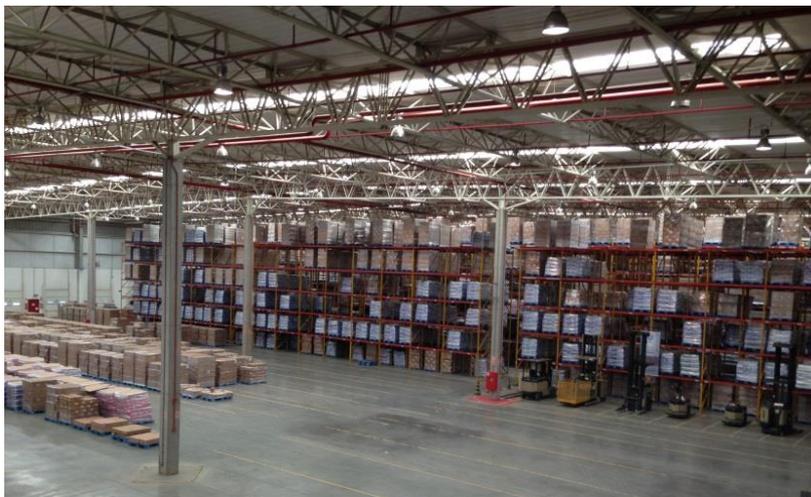


Páginas 83 a 85 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Galpão Logístico (Canoas-RS)
- Terreno: 51,4 mil m²
- ABL: 32,9 mil m²
- Ocupação: 100%
- Início da Locação: mar/15
- Prazo da Locação: 6 anos
- Tipo de Contrato: Atípico



Especificações Técnicas

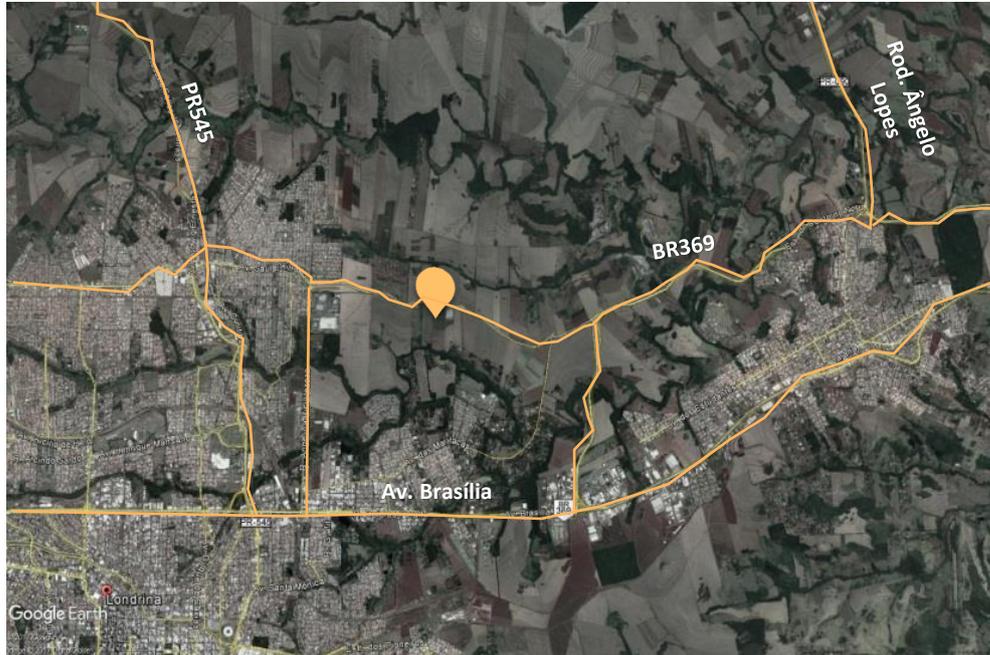
- Pé direito: 13 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 60 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser
- Previsão para *cross-docking*

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

BRF Londrina



Páginas 85 a 87 do Prospecto Preliminar



Localização

Avenida Saul Elkind (sem número)

- Entre 2 retornos: 0,4 km / 2,5 km
- Aerop. de Londrina: 12 km
- Curitiba: 424 km
- São Paulo: 527 km

Fonte: Google Maps



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

BRF Londrina



Páginas 85 a 87 do Prospecto Preliminar



Características do Imóvel

- Galpão Logístico Refrigerado (Londrina-PR)
- Terreno: 101,6 mil m²
- ABL: 23,2 mil m²
- Prazo de Locação: 13 anos contados da data de início da locação
- Previsão do Início da Locação: Outubro/2019
- Tipo de Contrato: Atípico



Especificações Técnicas

- Pé direito: 12,8 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- 29 Docas
- Modulável
- Portaria individual
- Piso nivelado a laser

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