



Gestor e Coordenador Líder

Distribuição Pública de Cotas em série única do:

BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

no volume de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) poderá ser acrescido em até 25% ("Cotas do Lote Adicional")

Classificação ANBIMA: FII Papel Fundos



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário” ou “Material”) foi preparado pelo BANCO BRADESCO S.A., com escritório localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 3º andar, São Paulo, SP, credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM pelo Ato Declaratório CVM/SIN/No 1.085 de 30.08.1989, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) do BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ nº CNPJ/MF nº 68.448.198/0001-04 (“Fundo”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários ou promessa de rentabilidade. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nas Cotas. O Gestor tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito do Fundo; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de existência do Fundo que integram este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da subscrição e integralização das Cotas. 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 nos Documentos; e (ii) não fazem nenhuma declaração, nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

As opiniões neste material expostas refletem o julgamento do Gestor na data de sua elaboração e podem ser alteradas sem aviso prévio. As informações deste material não devem ser utilizadas como base única para decisões de investimento, que é de exclusiva responsabilidade do investidor. Eventos futuros, condições de mercado e outros desdobramentos podem afetar afirmações, projeções e/ou conclusões aqui expostas. Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 meses. A decisão de investimento deve considerar a situação financeira, os objetivos e o perfil de risco do investidor. 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 ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, as informações contidas no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e, no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª1ª (PRIMEIRA) Emissão de Cotas da Classe Única de Investimento do Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento -Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”) e no Ato de Aprovação da Oferta, bem como 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 formar seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade ou consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da Oferta.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. Estes documentos podem ser encontrados em www.cvm.gov.br > Fundos de Investimento, por meio de consulta pelo CNPJ do Fundo. Em caso de divergência entre as informações constantes deste material e aquelas contidas nos documentos oficiais do fundo registrados na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, prevalecerão sempre os documentos oficiais.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações prestadas pelo Gestor até 25 de agosto de 2026. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder e o Gestor não têm ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Disclaimer

Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto Definitivo, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo. O Anúncio de Início e os documentos da Oferta estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores (i) BANCO BRADESCO S.A., na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), do (ii) do Fundo, (iii) do Gestor, (iv) do Coordenador Líder, (v) da CVM, (vi) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”) e (vii) do Fundos.NET, administrado pela B3. Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste disclaimer terão o significado que lhes for atribuído no Anúncio de Início e/ou no Regulamento e/ou no Ato de Aprovação da Oferta, conforme o caso.

Os indicadores apresentados neste material são mera referência econômica, e não se tratam de meta ou parâmetro de performance da Classe.

O GESTOR NÃO DISPÕE DE MECANISMO PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE OU MANTIDOS AO LONGO DO TEMPO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO DEFINITIVO NÃO CONTA COM GARANTIA DO GESTOR, DO FUNDO E DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO, FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E/OU PELO GESTOR QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO GESTOR OU DO COORDENADOR LÍDER, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA, COORDENADA PELO COORDENADOR LÍDER, SERÁ REALIZADA EXCLUSIVAMENTE NO BRASIL, JUNTO A INVESTIDORES QUALIFICADOS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO, A PESSOAS FÍSICAS, PESSOAS JURÍDICAS, FUNDOS DE INVESTIMENTO, OU QUALQUER OUTROS VEÍCULOS DE INVESTIMENTO, DOMICILIADOS NO BRASIL OU NO EXTERIOR, RESPEITADAS EVENTUAIS VEDAÇÕES PREVISTAS NA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR, CONFORME PREVISTO NO REGULAMENTO, QUE ACEITEM OS RISCOS INERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E CUJO PERFIL DO INVESTIDOR E/OU SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO POSSIBILITE O INVESTIMENTO EM FUNDOS DE INFRAESTRUTURA.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 25 DE AGOSTO DE 2026, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. NO ÂMBITO DA OFERTA NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020. A RESPONSABILIDADE DO COTISTA DO FUNDO SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Para saber mais sobre esse e outros fundos, acesse app Bradesco > Investimentos > Investir > Fundos de Investimento e busque pelo nome. Se preferir, consulte seu gerente de relacionamento ou fale com nossos especialistas de investimentos: Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022 | SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383 | SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099 | Ouvidoria: 0800 727 9933. Assessoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414 | Demais localidades: 0800 704 1414 – Em dias úteis, das 8h às 19h – horário de Brasília.

Sumário

01 Apresentação do Produto

02 O Projeto

03 Por que investir com a Bradesco Asset?

04 A Bresco

05 Características da Oferta

06 Fatores de Risco

01

Apresentação do Produto



Bradesco BTS Logística Gravataí

O QUE É?

Fundo imobiliário com estratégia focada no desenvolvimento de galpão logístico projetado sob medida (BTS) para empresa de e-commerce localizada no **Estado do Rio Grande do Sul**.

A estratégia busca **capturar valor na venda do imóvel**, além de prever contrato de locação atípico de longo prazo (10 anos).

A tese combina a atuação da **Bradesco Asset no monitoramento do investimento ao longo do projeto, da construção até a venda**, com a experiência da **Bresco no desenvolvimento de projetos logísticos**.

O investimento será realizado por meio da **aquisição de cotas do FII Bresco BTS**.

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que Investir?



DESENVOLVIMENTO DE GALPÃO LOGÍSTICO DE ALTO PADRÃO COM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Próximo à Porto Alegre e com especificações técnicas de primeira linha



EXPERIÊNCIA E GOVERNANÇA DA BRADESCO ASSET

Seleção da oportunidade, acompanhamento da execução do projeto e avaliação da proposta de venda



EXPERTISE DA BRESKO

Gestora especializada em investimentos imobiliários no setor de galpões logísticos



QUALIDADE DO LOCATÁRIO E FORÇA DO CONTRATO

Locatário com alta qualidade de crédito e contrato de locação atípico de longo prazo (10 anos), não cancelável



CRESCIMENTO DO COMÉRCIO ELETRÔNICO

Demanda por espaços logísticos de qualidade e com eficiência operacional



BOM MOMENTO DO SETOR LOGÍSTICO

Vacância na mínima histórica e preços de aluguel em elevação



RETORNO ESPERADO DO INVESTIMENTO

TIR líquida de 20%-25%

LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

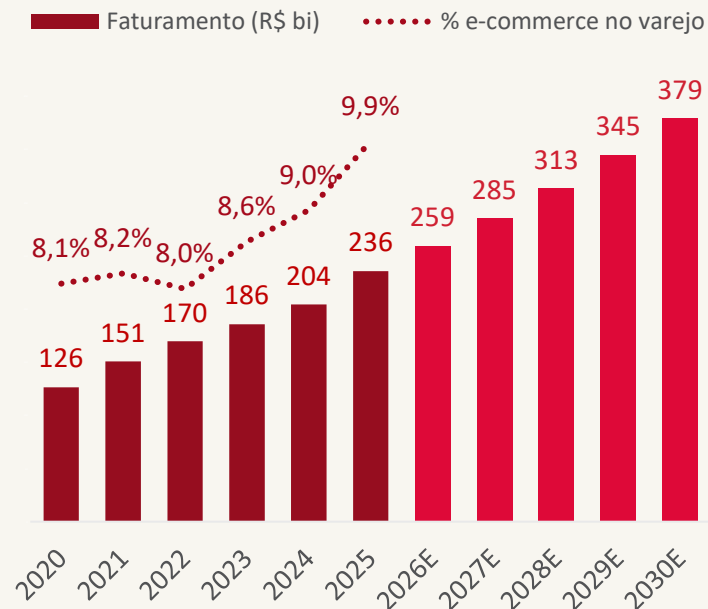
O RETORNO ESPERADO É PROJETADO, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. O RETORNO ESPERADO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Segmento Logístico

Segmento logístico em transformação com expansão do e-commerce

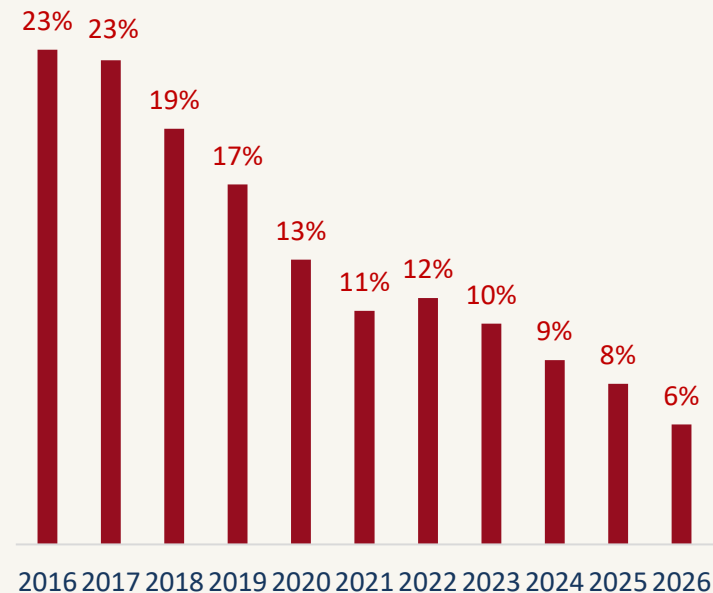
Faturamento E-Ecommerce

Crescimento acelerado do e-commerce



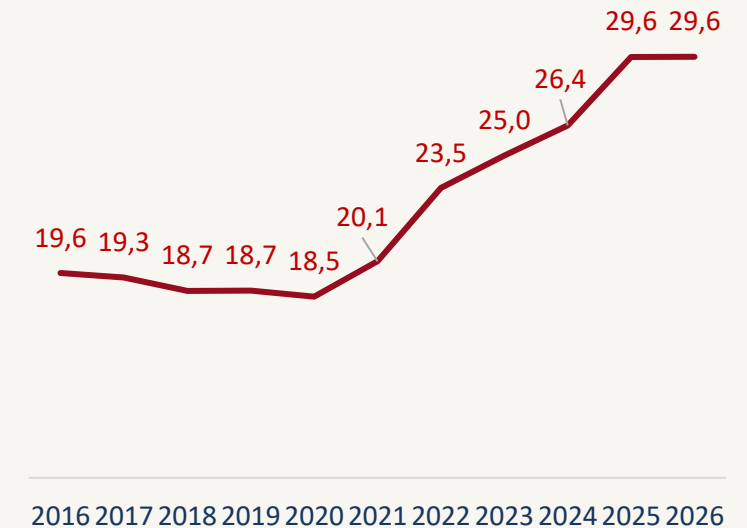
Taxa de Vacância (%)

Vacância na mínima histórica no setor de galpões logísticos



Preço Pedido de Locação (R\$/m²)

Recuperação do preço de locação, com valorização acima da inflação nos últimos anos



LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fonte: (1) Abiacom. (2) Buildings/CRE-Tool (Condomínios logísticos, Brasil, Classes AAA, AA e A+). Acesso em 11/08/26. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO

02

O Projeto



Projeto | Bresco Gravataí

BTS Bresco Gravataí

Centro de Distribuição Gravataí – RS

Empreendimento logístico desenvolvido na modalidade *built to suit* para atender às necessidades operacionais de empresa localizada Estado do Rio Grande do Sul de e-commerce em Gravataí (RS).

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).





Projeto | Localização

Bresco Gravataí

Localização



Acesso às principais rodovias e proximidade do aeroporto e do centro de Porto Alegre.

- ✓ Acesso à Rodovia RS-118
- ✓ 10 km da BR-290
- ✓ 10 km da BR-116
- ✓ 20 km do Aeroporto Internacional de Porto Alegre
- ✓ 30 km do centro de Porto Alegre



Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

Bresco Gravataí

Especificações Técnicas



- ✓ Área de Terreno: **345,8 mil m²**
- ✓ ABL Projetada: **115.844 m²**
- ✓ Pé Direito: **12 m**
- ✓ Capacidade de Piso: **6 ton/m²**
- ✓ Docas: **160**
- ✓ Cross Docking
- ✓ Iluminação LED
- ✓ Certificação LEED
- ✓ Infraestrutura e Áreas de Apoio completas
- ✓ Sistemas de proteção contra incêndio com sprinklers
- ✓ Estacionamento interno e externo para carretas e autos

Especificações técnicas aderentes ao padrão AAA

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

Bresco Gravataí

Informações Financeiras

- ✓ Investimento: **R\$ 360 milhões**
- ✓ Investimento por m2: **R\$ 3.108**
- ✓ Cap Rate Estabilizado: **11,5%**
- ✓ Uso de alavancagem financeira
 - Captação via FII: R\$ 200 milhões (aprox.)
 - Captação via CRI: R\$ 160 milhões (aprox.)
- ✓ Cronograma de Desembolso:
 - 10% no 2S26 e saldo restante ao longo de 18 meses a partir de jan/27
- ✓ Retorno do Capital:
 - Entre o final de 2028 e início de 2029

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

03

Por que
Investir com a
Bradesco Asset?



A Bradesco Asset



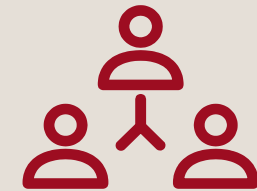
+ de **1,1 tri**
de reais sob gestão¹



+ de **25 anos**
de mercado



+ de **6,3%**
de crescimento em volume sob
gestão no 1º Tri em 2026²



+ de **1,1 mi**
de clientes em fundos de investimentos

+ de **2,5 mi**
de clientes em fundos de
previdência

¹Ranking de Gestão Anbima considerando fundos, carteiras administradas e FoF, junho de 2025. ²Ranking de Gestão Anbima

Gestão de Fundos Imobiliários

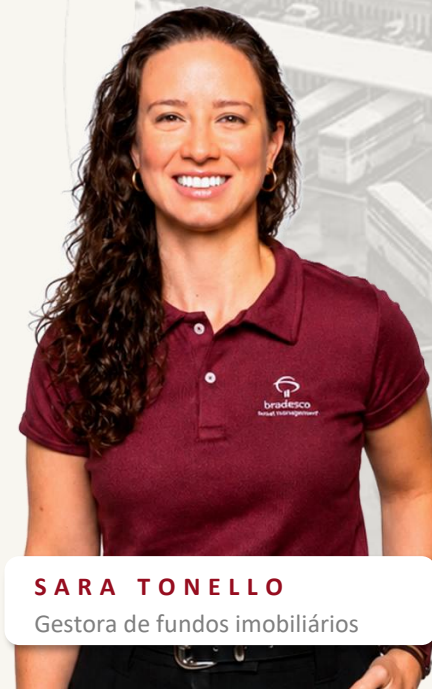
Time especializado em fundos imobiliários
com diligência e monitoramento contínuo de riscos



RODRIGO SANTORO
Head de Renda Variável e FIIs



EDUARDO GUIMARÃES
Gestor de fundos imobiliários



SARA TONELLO
Gestora de fundos imobiliários

Gestão de Fundos Imobiliários



Rodrigo Santoro - Head de Renda Variável e Ligadas

Head de Renda Variável e Ligadas da Bradesco Asset Management. Assumiu a liderança da Análise de Renda Variável e Crédito em 2019 e, desde 2021, lidera a Gestão de Renda Variável. É membro do Conselho Deliberativo da AMEC, onde anteriormente atuou como Vice-Presidente. Graduado em Administração de Empresas pela FGV e Mestre em Economia e Finanças pela FGV-EESP.



Eduardo Guimarães - Real Estate Portfolio Manager

Gestor de fundos imobiliários da Bradesco Asset Management. Ingressou na equipe de gestão de FIIs em 2021. Possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, anteriormente atuava como analista de ações (*Equity Research*) com cobertura do setor imobiliário de 2007 a 2015 no Banco Fator e Banco Espírito Santo. Bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas, com MBA em Administração na Universidade de Toronto/Canadá.



Sara Tonello - Real Estate Portfolio Manager

Gestora de fundos imobiliários da Bradesco Asset Management. Ingressou na equipe de gestão de FIIs em 2019. Possui mais de 15 anos de experiência, atuando na avaliação de operações estruturadas (CRIs e FIDCs), avaliação de crédito de empresas e bancos e análise e gestão de FIIs. Passagem pela HSBC Asset, Moody's e RiskOffice. Graduada em Economia pela USP-SP.



Time de Renda Variável



RODRIGO SANTORO
Head de Renda Variável

Estratégia Valor

+R\$ 11bi
sob gestão

8 Gestores
de renda variável

12 Analistas
de renda variável



Bruno Lima

Dividendos

Small-Caps

Long-Only



Victor
Hasegawa

Long & Short

Long-Bias



Roberto Shinkai

Institucional



João Julio Matos



Mariana Martins

Long-Only



Eduardo
Guimarães

Imobiliário



Sara Tonello

Flagships de Renda Variável

A Bradesco Asset | Ecosystem

Análise e tomada de decisão da equipe de FIs se beneficia da sinergia com outras áreas da Bradesco Asset.



A Bradesco Asset | Filosofia de Investimento



Postura Construtiva

Discussão aberta entre todos membros da equipe, no qual prevalece a meritocracia das ideias. **Incentivos favorecem a colaboração mútua.**



Independência e Excelência

Acreditamos em **análise proprietária** e na **capacidade de tomada de decisão** do nosso time.



Cultura de Disciplina

Disciplina é um fator fundamental para se obter um **desempenho consistente no longo prazo.**

04

Bresco Investimento e Gestão





Bresco | Visão Geral

Bresco Gestão

Empresa especializada no **desenvolvimento, aquisição e gestão de imóveis logísticos de alto padrão** no Brasil. Possui portfólio de **galpões e terrenos estrategicamente localizados**, atendendo grandes empresas por meio de **soluções como built to suit, sale-leaseback e locação de longo prazo**.

- 01** Equipe especializada com mais de **40 anos de experiência** no setor.
- 02** Histórico com **investidores institucionais** no Brasil e no Exterior.
- 03** **Track-record de sucesso** em diferentes ciclos imobiliários.
- 04** Referência em **operações sob medida (Built to Suit)**, padrão construtivo e **sustentabilidade**.
- 05** Foco em ativos de **alto padrão construtivo e localização estratégica**.

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

Estrutura Organizacional

Equipe multidisciplinar de 30 pessoas especializada e dedicada ao segmento de galpões

Comitê Executivo

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Locação & Relacionamento com Clientes | <ul style="list-style-type: none">• Investimentos | <ul style="list-style-type: none">• Jurídico & Compliance | <ul style="list-style-type: none">• Engenharia |
| <ul style="list-style-type: none">• Marketing | <ul style="list-style-type: none">• Financeiro | <ul style="list-style-type: none">• Recursos Humanos | <ul style="list-style-type: none">• Arquitetura |
| | <ul style="list-style-type: none">• Relações com Investidores | <ul style="list-style-type: none">• Administrativo | <ul style="list-style-type: none">• Portfólio |

Equipe Atual: 30 Colaboradores

Prospecção



Análise e Estruturação



Execução



Gestão do Portfólio

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

Bresco | Equipe

Comitê Executivo



Carlos Betancourt
Sócio-Fundador, CEO

- 40 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
Sócio, CIO

- +25 anos de experiência em Investment Banking, Private Equity e setor imobiliário.
- Ex-membro do Comitê de Investimento e Conselho de Administração da Bresco.
- Janos/Pragma, Gávea Investimentos, ING Barings.
- Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA em Wharton.



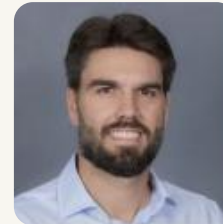
Camilla Osborn
Sócia, Diretora Jurídica & RH

- +25 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais.
- Bracor (2008), Allen & Overy, Banco Itaú BBA.
- Bacharelado em Direito pela USP e LLM pela London School of Economics.



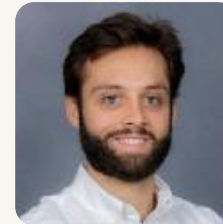
Carlos Sisti
Sócio, Diretor de Operações RH

- +35 anos de experiência no setor imobiliário.
- Bracor (2007), A. Lindenberg, US Equities Realty, BKO.
- Bacharelado em Engenharia pelo Mackenzie e MBA pela Poli-USP.



Fernando Pereira
Sócio, Diretor de Engenharia

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



Felipe Sangalli
Sócio, Diretor Financeiro

- +10 anos de experiência no setor imobiliário.
- Procter & Gamble, Grupo Pão de Açúcar, Grupo Encalco Damha.
- Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV.
- CGE (Certificação de Gestores ANBIMA para Fundos Estruturados).



Danilo Biajoli
Sócio, Diretor Comercial

- +15 anos de experiência no setor imobiliário.
- CBRE e JLL (Jones Lang LaSalle).
- Bacharelado em Engenharia Agrícola pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp).

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

Bresco | Ativos sob Gestão

Segregação dos mandatos por estratégia de atuação e perfil de risco

Bresco Gestão (Gestora)	
FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO <i>Imóveis para Desenvolvimento</i> <i>(Foco em Ganho de Capital)</i>	FUNDO DE RENDA <i>Imóveis Estabilizados</i> <i>(Foco em Renda)</i>
Bresco Growth FII (em fase de desinvestimento) Bresco Coinvestimento FII (em fase de desinvestimento) Bresco BTS FII (em fase de estruturação)	Bresco Logística FII PL: R\$ 2,1 bn
	
Built to Suit	Sale-leaseback
Desenvolvimento	Aquisição

Exemplos de Vendas:

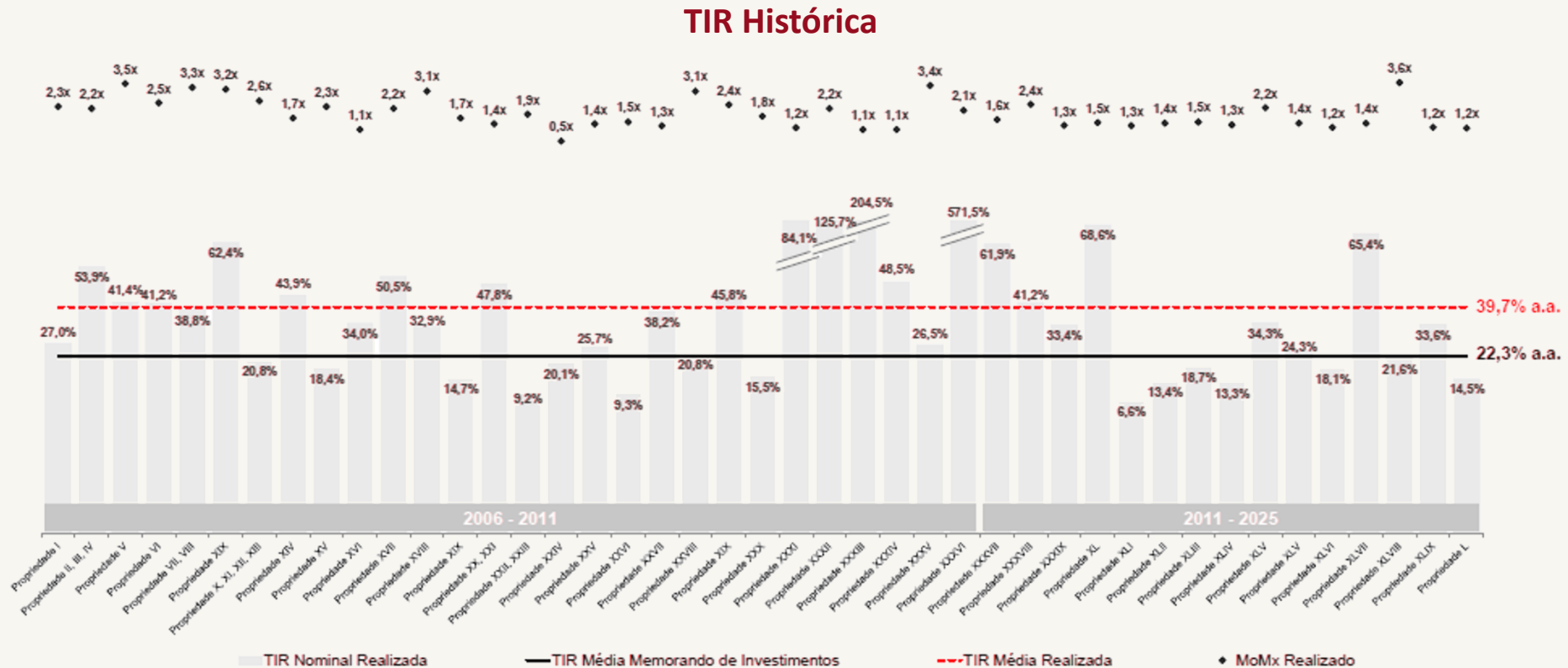


Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”). AS INFORMAÇÕES DE DESEMPENHO PASSADO E AS PROJEÇÕES AQUI REFERIDAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AO INVESTIDOR, TAMPOUCO COMO INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS DO FUNDO.

Bresco | Track Record

Track Record de Projetos de Desenvolvimento

Retorno Médio Superior ao esperado no memorando de investimentos



LEIA O REGULAMENTO E DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”). AS INFORMAÇÕES DE DESEMPENHO PASSADO E AS PROJEÇÕES AQUI REFERIDAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AO INVESTIDOR, TAMPOUCO COMO INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS DO FUNDO.

05

Características da Oferta





Características da Oferta

Oferta	Oferta Pública (Resolução CVM 160) com Rito Automático
Fundo	Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (CNPJ nº 68.448.198/0001-04)
Ticker	BRGL11
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Gestor	Banco Bradesco S.A.
Administrador	Banco Bradesco S.A.
Coordenador Líder	Banco Bradesco S.A.
Assessores Legais	Mattos Filho (Gestor, Fundo e Coordenador Líder)
Taxa de Administração	0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambos os casos será respeitado o valor mínimo mensal de 5.000,00 (cinco mil reais).
Taxa de Gestão	0,40% (quatro centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo	Investidor Qualificado
Oferta Base	R\$ 32 milhões
Montante Mínimo	R\$ 10 milhões
Lote Adicional	Até 25% da Oferta Base
Preço de Emissão	R\$ 100,00, sem contar a Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	0,05% (R\$ 1,62)*

*Valor Mínimo de Distribuição



Características da Oferta

Preço de Subscrição	R\$ 101,62 correspondente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária
Quantidade Inicial de Cotas	320.000 (trezentas e vinte) mil Cotas
Investimento Mínimo por Investidor	1 Cota, equivalente a R\$ 100,00, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Período de Investimento	Até 3 (três) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o qual poderá prorrogado por 1 (um) ano adicional caso o período de investimento da Classe Investida tenha sido prorrogado por igual período.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, conforme orientação do Gestor, nos termos do Regulamento, dos respectivos boletins de subscrição e/ou, conforme aplicável, dos respectivos Compromissos de Investimento.
Período de Lock-Up	As Cotas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso do período de investimento da Classe Investida, correspondente a um prazo de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito uma prorrogação adicional de 1 (um) ano em caso de deliberação nesse sentido nos termos do regulamento da Classe Investida.
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com Prazo de Duração de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito a 2 (duas) prorrogações adicionais de 1 (um) ano caso haja prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, a critério do gestor da Classe Investida e nos termos do seu regulamento, não sendo admitido o resgate de Cotas.
Ambiente de Distribuição e Negociação	As Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário do Sistema de Distribuição de Ativos (“ DDA ”), administrado pela B3, e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa administrado pela B3. Sem prejuízo do disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o término do Período de Lock-Up, conforme definição constante nos Documentos da Oferta.

Cronograma da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	25/08/2026
2	Início das Apresentações de Roadshow para Potenciais Investidores	25/08/2026
3	Início do Período de Distribuição	01/09/2026
4	Divulgação do Comunicado ao Mercado	02/09/2026
5	Data máxima para encerramento do Período de Distribuição	18/09/2026
6	Procedimento de Alocação	22/09/2026
7	Data Tentativa para Envio da 1ª Chamada de Capital	16/10/2026
8	Data de Liquidação Tentativa da 1ª Chamada de Capital	24/10/2026
9	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Em até 180 da Divulgação do Anúncio de Início

06

Fatores de Risco





Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, a situação financeira ou os resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Risco relativo ao Período de Lock-Up: Durante o Período de Lock-Up, as Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas permanecerão bloqueadas para negociação, nos termos dos documentos da Oferta, não podendo ser livremente negociadas pelo respectivo titular.

Em razão dessa restrição, o Cotista poderá não conseguir alienar suas Cotas durante o Período de Lock-Up, ainda que necessite de liquidez ou que surjam oportunidades de venda em condições que considere favoráveis. Dessa forma, o investimento nas Cotas poderá não ser adequado para investidores que necessitem de liquidez no curto prazo.

Adicionalmente, durante o período de Lock-Up, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações em decorrência de fatores relacionados ao Fundo, aos seus ativos, ao mercado imobiliário, às condições macroeconômicas ou ao mercado financeiro em geral, sem que o Cotista tenha a possibilidade de alienar suas Cotas para mitigar eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Administrador, o Fundo será liquidado nos termos do Regulamento e do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Risco de Distribuição Parcial ou de não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de subscrição. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os pedidos de subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 6.2 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, do Prospecto. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas de primeira emissão distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários: As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária a Classe e/ou seus Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira da Classe. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, há a possibilidade de a Classe ou o Cotista pessoa física não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a Classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados aplicáveis à Classe ou ao respectivo Cotista pessoa física, conforme o caso, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Importante, ainda, destacar que diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, e/ou aplicável os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários da Classe Investida: Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da da Classe Investida, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a da Classe Investida e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe Investida poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Considerando que a estratégia da Classe Investida poderá contemplar investimentos relacionados ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade built-to-suit, a Classe Investida estará sujeita aos riscos inerentes à construção e ao desenvolvimento de ativos imobiliários, incluindo, sem limitação, atrasos na obtenção de licenças e autorizações, aumento dos custos de construção, indisponibilidade de materiais ou mão de obra, inadimplemento de fornecedores ou prestadores de serviços e falhas construtivas, além de eventual necessidade de investimentos de Capex e/ou obtenção de financiamentos com terceiros para execução das obras. Tais eventos poderão resultar em aumento de custos, atraso na conclusão dos empreendimentos e redução da rentabilidade esperada pela Classe Investida. Adicionalmente, não há garantia de que os empreendimentos serão concluídos dentro dos prazos, custos e especificações originalmente previstos ou acordados com os respectivos ocupantes. Eventuais atrasos na entrega dos imóveis ou descumprimento de obrigações contratuais poderão afetar negativamente os resultados da Classe Investida.

A implementação dos empreendimentos poderá, ainda, depender da obtenção de financiamentos ou de outras formas de captação de recursos. Não há garantia de que tais recursos estarão disponíveis em condições adequadas ou de forma tempestiva, o que poderá impactar negativamente o desenvolvimento dos empreendimentos e os resultados da Classe Investida. Por fim, a rentabilidade da Classe Investida poderá depender da alienação dos Ativos Imobiliários após seu desenvolvimento ou estabilização. Não há garantia de que tais ativos serão vendidos no prazo esperado ou por valores compatíveis com aqueles estimados pela Classe Investida, o que poderá afetar negativamente seus resultados e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário da Classe Investida: Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, 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 aos empreendimentos imobiliários, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Investida: O valor dos Ativos Imobiliários da Classe Investida está sujeito a condições sobre as quais a Classe Investida e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe Investida de forma direta ou indireta e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis da Classe Investida: As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe Investida, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe Investida. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe Investida, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe Investida poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

A Classe Investida e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe Investida e de fundos investidos.

A rentabilidade da Classe Investida pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Investida e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe Investida e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel do patrimônio da Classe Investida: Os futuros locatários dos imóveis da Classe Investida podem vir a questionar juridicamente a validade de cláusulas e termos dos contratos de locação e cessão de uso do espaço, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial contrária aos termos e condições dos contratos avençados poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário: O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à aquisição de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento e sua posterior venda. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe Investida e, consequentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Custos não previstos e atrasos: As atividades da Classe Investida, de sociedades investidas e de fundos investidos envolvem a aquisição, o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis pré-locados. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe Investida, sociedades investidas e/ou fundos investidos terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas, além da aplicação de eventuais multas previstas nos contratos de locação decorrentes do atraso da construção. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco do construtor: As construtoras dos empreendimentos imobiliários podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos, além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários: A aquisição e o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe Investida, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe Investida, de sociedade investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Classe Investida, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe Investida, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe Investida, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe Investida poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. 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 da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe Investida, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991: Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe Investida está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. A proposição da ação renovatória pelo locatário pode acarretar o recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis e a manutenção da locação em condições menos favoráveis para a Classe Investida, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Além das operações exemplificativas listadas acima, outras situações podem potencialmente ensejar conflitos de interesses, como a possibilidade de aquisição de ativos conflitados a ser deliberada em sede de Assembleia Originária.

Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



Fatores de Risco

Por outro lado, caso a Assembleia de Cotistas não aprove operação na qual há potencial conflito de interesses, a Classe poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual haja potencial conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas: O investimento na Classe Investida sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto. A materialização de tais fatores de risco pode ocasionar em efeitos adversos na liquidez e na rentabilidade das Cotas e consequentemente, nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe Investida, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe Investida poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento no artigo 3.2.2. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe Investida. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe Investida, a Classe Investida poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade. Adicionalmente, caso o Fundo venha a inadimplir qualquer obrigação financeira, em especial os termos do financiamento poderão acarretar na excussão das garantias prestadas, inclusive no que se refere aos ativos imobiliários. Nesse caso, o Fundo poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2º da Lei nº 9.779/99): O fundo de investimento imobiliário 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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco ambiental: A não observância das leis e regulamentos ambientais pelo Fundo ou Classe Investida pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de responsabilidade por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação do Fundo e/ou da Classe Investida. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais de forma negativa. Ademais, as atividades imobiliárias podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas de até R\$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar o Fundo e/ou a Classe Investida a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Classe Investida e, conseqüentemente, do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Fatores de Risco

Concentração da carteira: O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O Fundo poderá deter apenas um Ativo, sendo que a performance deste Ativo estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do Fundo..

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe Investida: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários da Classe Investida, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários da Classe Investida não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe Investida. Adicionalmente, não há garantias de que a execução de uma garantia será bem-sucedida, ou mesmo que, em caso de excussão da garantia, que o valor de venda forçado da garantia será suficiente para cobrir o retorno esperado da Classe ou sequer o valor de principal dos imóveis adquiridos com ônus reais, considerando o risco inerente de flutuação no valor de mercado de imóveis ou sua depreciação. Em quaisquer desses cenários, a Classe Investida poderá se ver incapaz de receber o retorno esperado ou assegurar o retorno do capital investido, o que pode acarretar desvalorização das Cotas ou perda de rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos imóveis da Classe Investida: A Classe Investida adquirirá imóveis previamente à construção e, portanto, sem que tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe Investida, e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe Investida, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe Investida de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe Investida, bem como do valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de desapropriação: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe Investida, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Fatores de Risco

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas: A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, o Administrador deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe ou ocasionar a necessidade de o Administrador entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Inexistência de rendimento pré-determinado: O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe Investida: A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe Investida será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos das Leis Aplicáveis e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Classe Investida e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório: Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos: A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Fatores de Risco

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: (i) aumento das taxas de juros 'que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas: As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.



Fatores de Risco

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro, por parte dos inquilinos dos Ativos Imobiliários, de modo que a Classe Investida poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, não é possível assegurar que as construtoras ou demais prestadores de serviços envolvidos no desenvolvimento dos empreendimentos contratem seguro-garantia, seguro performance ou outros mecanismos equivalentes destinados a assegurar o cumprimento de suas obrigações durante a fase de construção. A ausência de tais garantias poderá ampliar a exposição da Classe a riscos de atraso, inadimplemento, abandono de obra, aumento de custos ou necessidade de contratação de terceiros para conclusão dos empreendimentos, com potencial impacto negativo sobre os resultados da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não realização dos Empreendimentos Imobiliários pela Classe Investida: Os Empreendimentos Imobiliários são considerados de longo prazo e o retorno ao Fundo e aos Cotistas pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos, concluídos e alienados em momento, quantidades e/ou por valores convenientes ou desejáveis à satisfação da política de investimento, do Objetivo do Fundo, e das expectativas dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital: Em caso de Cotista Inadimplente (conforme definido no Regulamento) que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, nos termos do Regulamento. Portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o Cotista Inadimplente poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas assim como juros de mora e multa. Sem prejuízo, a inadimplência de determinados Cotistas, ainda que haja remédios previstos no Regulamento, poderá afetar a capacidade de o Fundo investir em determinadas oportunidades que se enquadrem à política de investimento por ausência de recursos suficientes para cumprir com as obrigações assumidas. Os demais Cotistas poderão ser convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas..

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

Risco de vacância: Caso a Classe Investida não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso o Gestor decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe Investida poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe Investida, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de pré-pagamento dos ativos: Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários da Classe Investida poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe Investida em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos financeiros e 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 alvo buscada pela Classe Investida, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Investida, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pelo Gestor, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia do Administrador, do o Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM: A Oferta foi registrada por meio do rito automático, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram e nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de alteração das Leis Aplicáveis: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

Riscos de crédito: Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade: A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Liquidez reduzida dos Investimentos: A aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo: Os Ativos Imobiliários e os demais ativos investidos pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e gerido pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais falhas operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Demais riscos: O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.