As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição, das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

No montante de até

R$ 500.000.140,00

(quinhentos milhões e cento e quarenta reais)

Registro da Oferta Primária na CVM nº [=], em [=] de [=] de 2020
Registro da Oferta Secundária na CVM nº [=], em [=] de [=] de 2020
Código ISIN das Cotas: BRBRCOCTF007
Código de Negociação das Cotas na B3: BRCO
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

Autorregulação ANBIMA

O **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (**"Fundo"**), representado por sua administradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ/ME"**) sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (**"Administradora"**), está realizando uma oferta pública primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa)novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de sua quarta emissão ("**Quarta Emissão**") no valor unitário de R$113,00 (cento e treze reais) (**"Valor da Cota"** e **"Novas Cotas"**, respectivamente), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), totalizando o volume de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais) (respectivamente, **"Oferta Primária" e "Volume Total da Oferta Primária"**), e determinados investidores originais do Fundo, quais sejam, Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08, Atena Fundo de Investimento de Ações - Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28, JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 (em conjunto, **"Ofertantes"**), estão realizando uma oferta pública secundária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa)cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, do Fundo (**"Cotas Ofertadas"**, que, quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, **"Cotas"**), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sendo que a oferta secundária das Cotas Ofertadas está condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, **"Oferta Secundária"**, que, quando referida em conjunto com a Oferta Primária, **"Oferta"**, e **"Volume Total da Oferta Secundária"**, que, quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, **"Volume Total da Oferta"**, perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo) eventualmente ofertadas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada **"Instrução CVM 400"**), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada **"Instrução CVM 472"**), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Oferta terá o valor mínimo de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária, em valor correspondente a R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), e, ainda, Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária em montante correspondente a, R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar, em ambos os casos, a Taxa de Distribuição (**"Volume Mínimo da Oferta"**).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 100.000.028,00 (cem milhões e vinte e oito reais de reais), correspondentes a até 884.956 (oitocentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas do Lote Adicional, a serem ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente no âmbito da Oferta Secundária (**"Cotas do Lote Adicional"**), que poderão ser ofertadas pelos Ofertantes até a data de encerramento da Oferta (**"Opção de Lote Adicional"**), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM.

Os atuais cotistas do Fundo (**"Cotistas"**) terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) ("**Direito de Preferência**"), o qual deverá ser exercido entre o Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e o Encerramento do exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar ("**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**"). A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição da Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. O percentual de subscrição observará a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas (conforme abaixo definido). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"). O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente 0,17605611667, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início ("**Anúncio de Início**"), observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas dividida pelo número total de Cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção "Características da Oferta - Direito de Preferência" na página 27 deste Prospecto Preliminar.**

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária e, conseguintemente, a Oferta Secundária somente será realizada se houver sido atingido o Volume Mínimo da Oferta mediante a colocação e subscrição do Volume Mínimo da Oferta, sendo admitido o encerramento da Oferta Secundária antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400 (**"Prazo de Distribuição"**), em razão de ter ocorrido a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta (conforme definido neste Prospecto Preliminar), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, bem como da aquisição das Cotas Ofertadas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária e secundária equivalente a um percentual fixo de 3,56% (três inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, equivalente ao valor de R$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Volume Total da Oferta ("**Taxa de Distribuição**"). Dessa forma, os Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição, pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (**"Coordenador Líder"**), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas contará com a participação de Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35, Banco Andbank (Brasil S.A.), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69, Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974 0001-04, Banco BTG Pactual S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26, Easynvest-Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, Icap do Brasil CTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22, Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, Necton Investimentos S.A. C.V.M.C., inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, Nova Futura CTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79, Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, **RB** Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76, Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02, Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, e Tullet Prebon CVC Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60 (conjuntamente, **"Participantes Especiais"**), bem como da **CREDIT SUISSE S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição consorciada da Oferta ("**Instituição Consorciada**" e, em conjunto com os Participantes Especiais e o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**), todas instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, por meio de Carta Convite (conforme abaixo definido) ou diretamente pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura de Carta Convite ou do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, isto é, **(i)** pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada (**"Instrução CVM 560"**) e Instrução CVM nº 574, de 17 de dezembro de 2015 (**"Instrução CVM 574"**), que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), e que tenham formalizado Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definidos), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 999.937,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais), que equivale à quantidade máxima de 8.849 (oito mil e oitocentos e quarenta e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo (conforme abaixo definido) (**"Investidores Não Institucionais"**); e **(ii)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539 ("**Instrução 539**" e "**Investidores Qualificados**", respectivamente), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que apresentem ordens de investimento em valor igual ou superior a R$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), que equivale à quantidade mínima de 8.850 (oito mil e oitocentos e cinquenta) Cotas (**"Investidores Institucionais"** e, em conjunto com os **Investidores Não Institucionais**, os **"Investidores"**), em qualquer caso, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sempre observado, no âmbito da Oferta, o investimento mínimo de R$ 1.130,00 (mil, cento e trinta reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, por Investidor (**"Investimento Mínimo"**). Em qualquer caso será vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada ("**Instrução CVM 494**") bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS) ou pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. O Investimento Mínimo não será exigido dos atuais Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência. Ademais, os Investidores Não Institucionais não poderão formalizar pedido de subscrição em valor superior a R$999.937,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais) ("**Limite Máximo de Pedido de Subscrição**").

Será admitido o recebimento pedidos de subscrição, a partir da data indicada neste Prospecto Preliminar, para subscrição/aquisição das Cotas. Para participar da Oferta, os Investidores Não Institucionais deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus pedidos de subscrição por meio de um único formulário celebrado junto a uma única Instituição Participante da Oferta (**"Pedido de Subscrição"**), para subscrição ou aquisição de Cotas, durante o período que se iniciará em 06 de novembro de 2020 (inclusive) e se encerrará em 20 de novembro de 2020 (inclusive) (**"Período de Subscrição"**), observado o Limite Máximo de Pedido de Subscrição.

Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que não formalizem sua adesão à Oferta Não Institucional mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, na forma acima indicada, ainda assim poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Subscrição. No entanto, caso venha a ser constatado distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/93"**), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi formalizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, em 22 de julho de 2014, conforme alterado em **(i)** 5 de agosto de 2014, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814587-1855665, em 5 de agosto de 2014; **(ii)** 12 de julho de 2016, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Antares - Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4005702-1884799, em 15 de julho de 2016; **(iii)** 23 de outubro de 2018, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, cuja ata foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191, em 25 de outubro de 2018; **(iv)** 01 de outubro de 2019, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, cuja ata foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, em 01 de outubro de 2019, e **(v)** 13 de outubro de 2020), por meio do "Ato Único da Administradora do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", sendo certo que, por meio desse último ato, foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"). A realização da Quarta Emissão e da Oferta Primária e os seus respectivos termos e condições, dentre outros, foram aprovados por meio de ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, conforme retificado por meio de ato próprio da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, a serem devidamente registrados perante o competente cartório de títulos e documentos. Em 28 de setembro de 2020, foi divulgado fato relevante do Fundo para comunicar a aprovação da Quarta Emissão e da Oferta Primária, nos termos previstos no inciso XIII do §2º do Art. 41 da Instrução CVM 472.

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas no dia 26 de novembro de 2020, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página 107 deste Prospecto Preliminar e com os procedimentos operacionais da B3, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (**"Data de Liquidação"**). As Novas Cotas serão integralizadas e as Cotas Ofertadas serão adquiridas exclusivamente em moeda corrente nacional, até as 12:00 (doze) horas da Data de Liquidação.

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário (**"Prospecto Preliminar"**) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos Investidores relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, às suas atividades, aos riscos inerentes à sua atividade e a quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento (conforme abaixo definido), vide item "Estratégia de Investimento" na seção "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo" na página 41 deste Prospecto Preliminar.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM por meio do Ofício nº 1526/2016-CVM/SIN/GIE, expedido em 15 de julho de 2016. O pedido de registro automático da Oferta foi protocolado na CVM em 29/09/2020. A Oferta Primária foi registrada na CVM em [=], sob o nº [=], e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em [=], sob o nº [=]. Nos termos do Ofício da Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos da B3, de 11 de outubro de 2019, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das cotas de emissão do Fundo.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, VIGENTE NA PRESENTE DATA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTE FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, EM GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da sua carteira, da taxa de administração, da remuneração do Gestor (conforme abaixo definido), dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 111 A 135, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.
Este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora e do Gestor, bem como dos riscos inerentes à Oferta.
O Prospecto Preliminar está e o Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Gestor, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

ADMINISTRADORA

OLIVEIRA TRUST

GESTOR

BRESCO

A data deste Prospecto Preliminar é 22 de outubro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 29 DE SETEMBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, VIGENTE NA PRESENTE DATA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR NAS PÁGINAS 111 A 135.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMAS DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

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

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **9**

1. SUMÁRIO DA OFERTA **27**

2. SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO **39**

I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO **41**

II. PRAZO DE DURAÇÃO **41**

III. BASE LEGAL **41**

IV. PÚBLICO ALVO DO FUNDO **41**

V. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO **41**

Objetivo e Política de Investimentos do Fundo 41

Portfólio Atual 42

Outros Pontos da Política de Investimentos 42

Disposições Gerais 42

Ativos com Ônus Reais 43

Ativos Financeiros 43

Limites de Concentração 43

Derivativos 43

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas 43

VI. CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES **44**

VII. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO **45**

Administradora, Custodiante e Escriturador 45

Gestor 45

Perfil do Gestor 45

Perfil da Equipe 46

VIII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR **48**

IX. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR ... **48**

Procedimentos Gerais 48

Destituição do Gestor (Contrato de Gestão) 49

X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE **49**

Taxa de Administração 49

Remuneração do Gestor 50

Taxa de Comercialização 50

Taxa de Performance 50

XI. ENCARGOS DO FUNDO **51**

XII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS **52**

XIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO **53**

XIV. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS **54**

XV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS **54**

• COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS **55**

• ADMINISTRADOR **55**

XVI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO **55**

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA **57**

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA **61**

I. *A OFERTA* **63**

II. *PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS* **64**

III. *REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO* **64**

IV. *AUTORIZAÇÕES* **64**

V. ***PÚBLICO ALVO*** **64**
VI. ***INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO*** **65**
VII. ***PRAZO DE COLOCAÇÃO*** **65**
VIII. ***CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS*** **65**
IX. ***HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO*** **66**
Atos Relevantes do Fundo 66
Emissões de Cotas 66
IX.1. **PORTFÓLIO INICIAL** **67**
Imóvel GPA-CD06 São Paulo **67**
Imóvel GPA-CD04 São Paulo **69**
Imóvel Whirlpool São Paulo **71**
Imóvel DHL Embú **73**
Imóvel Hub Natura Itupeva **74**
Imóvel Bresco Itupeva **76**
Imóvel Bresco Contagem **79**
Imóvel FM Resende **83**
Imóvel FM Canoas **85**
Imóvel BRF Londrina **87**
IX.2. **POSIÇÃO PATRIMONIAL ANTES DA OFERTA PRIMÁRIA** **89**
IX.3. **POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA** **89**
IX.4. **HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES** **89**
X. ***DESTINAÇÃO DOS RECURSOS*** **89**
IMÓVEL BRESCO BAHIA **90**
XI. ***DISTRIBUIÇÃO PARCIAL*** **93**
XII. ***PROCEDIMENTOS DA OFERTA*** **94**
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta 97
XIII. ***PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO*** **99**
Oferta Não Institucional 99
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 100
Oferta Institucional 101
Critério de Colocação da Oferta Institucional 102
Procedimento de Alocação de Ordens 102
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 102
Liquidação da Oferta 103
Procedimentos para Subscrição, Integralização ou Aquisição das Cotas **103**
XIV. ***INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO*** **104**
XV. ***CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ*** **104**
XVI. ***CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO*** **104**
XVII. ***CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO*** **105**
XVIII. ***VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA*** **106**
XIX. ***REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO*** **106**
XX. ***CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA*** **107**
XXI. **DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS** **108**
XXII. ***ESTUDO DE VIABILIDADE*** **109**
XXIII. ***DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS OFERTANTES*** **109**
XXIV. ***PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA*** **109**
XXV. ***MODIFICAÇÃO DA OFERTA*** **109**

5. FATORES DE RISCO **111**
I. ***RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS*** **113**
Risco da Covid-19 113
Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19 113
Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral 114
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 114

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico 114
Risco institucional 115
Risco imobiliário 115
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo **115**
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento 116
Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo 116
Risco de desvalorização dos imóveis 117
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos 117
Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo 117
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 117
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário 118
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 118
Risco de aumento dos custos de construção 118
Riscos ambientais 119
Riscos regulatórios 119
Risco operacional 120
Risco de vacância 120
Risco relativo ao pré-pagamento 121
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros 121
Risco de sinistro 121
Risco de alteração do zoneamento 122
Risco de desapropriação 122
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros 122
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real 122
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis 123
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo 124
Risco de Crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários 124
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros 124
Riscos decorrentes da aquisição do Imóvel Bresco Bahia 124
II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA **125**
Risco relativo à destituição do Gestor 125
Risco de não aprovação do conflito de interesses 125
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos 125
Risco relativo às novas emissões de Cotas 126
Risco relativo à concentração e pulverização 126
Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo 126
Riscos de despesas extraordinárias 126
Custos de manutenção do Fundo 127
Riscos tributários 127
Risco de tributação em decorrência de aquisição de cotas no mercado secundário 128
Risco de descontinuidade 128
Depreciação do investimento 128
Risco de imagem 128
Riscos jurídicos 128
Risco da morosidade da Justiça Brasileira 128
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido 128
Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros 129
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 129
Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo 129
Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo 129

Risco relativo à concentração de Cotistas 129
Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos / Riscos relacionados à distribuição parcial 130
Risco de alteração do Regulamento do Fundo 130
Risco de governança 130
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios 130
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias 131
Riscos de alterações nas práticas contábeis 131
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das cotas do Fundo (OPAC) 131
Riscos de prazo 131
Risco de desempenho passado 131
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados 132
III. OUTROS RISCOS **132**
Risco de potencial Conflito de Interesses 132
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções 133
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade 134
Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo 134
Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro 134
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 134
Demais riscos 135
IV. RENTABILIDADE ESPERADA **135**

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES **137**
I. ***RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR*** **139**
II. ***RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER*** **139**
III. ***RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O COORDENADOR LÍDER*** **139**
IV. ***RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO*** **139**
V. ***RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA*** **140**
VI. ***RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O COORDENADOR LÍDER*** **140**
VII. ***RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O GESTOR*** **140**
VIII. ***RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E O CUSTODIANTE*** **140**
IX. ***POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO*** **141**

7. TRIBUTAÇÃO **143**
Tributação Aplicável ao Fundo 145
Imposto de Renda 145
IOF/Títulos 146
Tributação Aplicável aos Investidores 146
Imposto de Renda 146
Investidores Residentes no Brasil 146
Investidores Residentes no Exterior 147
Tributação do IOF/Títulos 148
Tributação do IOF/Câmbio 148

8. INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS **149**
Esclarecimentos a respeito da Oferta 151
Atendimento aos Cotistas 151

ANEXOS

ANEXO I.	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	155
ANEXO II.	REGULAMENTO	159
ANEXO III.	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA	207
ANEXO IV.	ESTUDO DE VIABILIDADE	217
ANEXO V.	LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA QUARTA EMISSÃO	239
ANEXO VI.	MANUAL DE EXERCÍCIO DO VOTO	339
ANEXO VII.	DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	351

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Acordo de *Lock-Up*"	É o compromisso assumido pelos Ofertantes no âmbito da oferta pública primária e secundária das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo de manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento do montante total de Cotas do Fundo por eles detidas na data de publicação do anúncio de início de tal oferta, pelo período de 1 (um) ano contado da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, ambos daquela oferta pública, prazo este que se encerrará no dia 29 de novembro de 2020.
"Administradora":	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Capítulo VI do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
"Ativo Alvo da Quarta Emissão":	Significa o Imóvel Bresco Bahia, a ser potencialmente adquirido pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta Primária, conforme indicado na seção "Destinação dos Recursos" na página 89 deste Prospecto Preliminar.
"Ativos Financeiros":	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários:**(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.

"Ativos Imobiliários":	Significam, quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos do Artigo 4.2 do Regulamento, quais sejam: **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário; **(ii)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(iii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(iv)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; **(v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários; **(vi)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima. Sem prejuízo, nos termos do Artigo 4.2.1 do Regulamento, o Fundo também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** LCI; e **(iii)** letras imobiliárias garantidas.
"Ato da Administradora":	Significa o ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, conforme rerratificado por meio de ato próprio da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, a serem devidamente registrados perante o competente cartório de títulos e documentos, por meio do qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, a realização da Quarta Emissão e da Oferta Primária e os seus respectivos termos e condições.
"Aviso ao Mercado"	Aviso ao Mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Auditor Independente":	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
"B2W":	B2W – Companhia Digital, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.776.574/0006-60.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"Banco Central":	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Documento que formaliza a subscrição, pelo Investidor, das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária.

"Brasil":	República Federativa do Brasil.
"BRF":	BRF S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.838.723/0001-27.
"Capital Autorizado":	São novas emissões de cotas até perfazer o montante total de, no máximo, R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), a ser realizado por ato da Administradora, conforme recomendação do Gestor, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.
"Carrefour":	Carrefour Comercio e Indústria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.543.915/0001-81.
"Carta Convite":	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder, por intermédio da B3, convidou os Participantes Especiais a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela B3.
"Carteira":	A carteira de investimentos do Fundo formada por Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a Política de Investimento.
"CNPJ/ME":	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comissionamento"	É a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, conforme descrita no item "Remuneração de Coordenação e Colocação" na página 106 deste Prospecto Preliminar.
"Comunicado ao Mercado de Primeira Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta"	"Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" divulgado em 30 de setembro de 2020, informando que a Oferta foi modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado foram ajustados para: (i) refletir a alteração do cronograma indicativo da Oferta; e (ii) esclarecer que, caso haja distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.
"Comunicado ao Mercado de Segunda Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta"	"Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" divulgado em 16 de outubro de 2020, informando que a Oferta foi novamente modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado foram novamente ajustados para refletir a alteração do cronograma indicativo da Oferta, que passou a vigorar conforme indicado no item "Cronograma Indicativo da Oferta" na página 107 deste Prospecto Preliminar.
"Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta"	"Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Sem Alteração de Cronograma da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário" divulgado em 22 de outubro de 2020, informando que a Oferta foi novamente modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar foi ajustado para refletir alterações às descrições (i) do Imóvel Bresco Itupeva, para indicar que houve a desocupação no imóvel, anteriormente indicada apenas como prevista, e (ii) do Imóvel Bresco Bahia, para indicar que a construção do G100 Bresco Bahia, anteriormente indicada como em andamento, será concluída até o encerramento da Oferta e, ainda, que as negociações da locação do G200 Bresco Bahia pelo Mercado Livre foram concluídas, de forma que o Imóvel Bresco Bahia encontra-se 100% (cem por cento) locado para o Mercado Livre, cumprindo-se, portanto, uma das Condições Precedentes para a transferência definitiva do G200 Bresco Bahia e pagamento do seu preço de aquisição.

"Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência":	Comunicado a ser divulgado ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, da CVM e da B3, em 19 de novembro de 2020, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes a serem distribuídas na Oferta.
"Condições Precedentes"	Determinadas condições, incluindo a conclusão da construção e efetiva locação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do G200 Bresco Bahia, as quais deverão ser verificadas no prazo de 12 (doze) meses da assinatura do respectivo compromisso de compra e venda para a transferência da fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia, cuja transferência definitiva e pagamento do preço de aquisição.
"Conflito de Interesses"	Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo Fundo em que Administradora, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez; e **(vi)** a votação por Cotista do Fundo em Assembleia Geral cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por justa causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.
"Contrato de Compra e Venda de Cotas"	Documento que formaliza a aquisição, pelo Investidor, das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.
"Contrato de Distribuição":	"*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação das Cotas da Quarta Emissão, no âmbito da Oferta Primária e da Secundária, do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado, em 24 de setembro de 2020, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora e o Coordenador.
"Contrato de Formador de Mercado":	"Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado", celebrado, em 25 de setembro de 2019, entre o Formador de Mercado e o Fundo, representado pela Administradora.
"Contrato de Gestão"	"*Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteira, Consultoria Imobiliária e Outras Avenças"*, celebrado, em 01 de outubro de 2019, entre o Fundo e o Gestor, para a prestação de serviços relacionados à gestão da carteira do Fundo, conforme aditado de tempos em tempos.
"Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria"	Contrato celebrado entre o Fundo e o Controlador para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do Fundo.

"Controlador"	É a própria Administradora, conforme acima qualificada, responsável pela prestação de serviços de controladoria do Fundo.
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos":	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
"Cotas":	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
"Cotas do Lote Adicional":	São as Cotas Ofertadas adicionais a serem eventualmente ofertadas no âmbito da Opção de Lote Adicional.
"Cotas Ofertadas":	2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas de emissão do Fundo e de titularidade dos Ofertantes que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição.
"Cotistas":	Titulares de cotas de emissão do Fundo.
"CPC"	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
"CRI"	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Caso, após o exercício do Direito de Preferência, o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas) não subscritas por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. No entanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Volume Total da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

"Critério de Colocação da Oferta Institucional":	Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, mais bem atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.
"CSLL":	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"Custodiante":	É a própria Administradora, conforme acima qualificada, responsável pela custódia e escrituração das cotas de emissão do Fundo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"	A data de início do prazo para o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas a ser exercido pelos atuais Cotistas, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar.
"Datas de Liquidação"	A Data de Liquidação da Oferta e a Data de Liquidação do Direito de Preferência, quando referidas em conjunto.
"Data de Liquidação da Oferta":	Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta, qual seja o dia 26 de novembro de 2020, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante no item "Cronograma Indicativo da Oferta" na página 107 deste Prospecto Preliminar, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência":	Data na qual será realizada a liquidação financeira do exercício do Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante no item "Cronograma Indicativo da Oferta" na página 107 deste Prospecto Preliminar.
"Deliberação CVM 860"	Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.
"DHL":	DHL Logistics (Brazil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.836.056/0001-06.
"Dia Útil":	Com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou, com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Direito de Preferência"	Direito de preferência conferido aos atuais Cotistas na subscrição das Novas Cotas, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto Preliminar, o qual deverá ser exercido entre o Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e o Encerramento do exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição da Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. O percentual de subscrição observará a proporção do número de Cotas

	integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3.
"Distribuição Parcial":	Será admitida a distribuição parcial apenas de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Para mais informações veja a o item "Distribuição Parcial" da seção "Termos e Condições da Oferta" na página 93 deste Prospecto Preliminar.
"Encargos do Fundo":	São os encargos que podem ser debitados do patrimônio do Fundo, devidamente descritos no Capítulo XIV do Regulamento e no item "Encargos do Fundo" da seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", na página 39 deste Prospecto Preliminar.
"Escriturador":	É a própria Administradora, conforme acima qualificada, responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo.
"Estatuto da Cidade":	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
"Estudo de Viabilidade":	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pelo Gestor, a Bresco Gestão e Consultoria Ltda., nos termos do Anexo IV deste Prospecto Preliminar.
"FII":	Fundo de Investimento Imobiliário.
"FM Logistic":	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,17605611667, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas dividida pelo número total de Cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência.
"Formador de Mercado"	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
"Fundo":	**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81.
"Gestor":	**BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70.

"Governo Federal":	Governo Federal do Brasil.
"GPA":	Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.508.411/0001-56.
"Hidrau Torque":	Hidrau Torque Indústria Comércio Importação e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.357.085/0001-35.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóvel Bresco Bahia"	É o Ativo Imobiliário que constitui o Ativo Alvo da Quarta Emissão, a depender da aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, inclusive por meio da Procuração de Conflito de Interesses, situado na cidade de Lauro Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, objeto da matrícula nº 53.033 do Oficial de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas/BA.
"Imóvel BRF Londrina"	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, objeto de direito real de superfície em favor do Fundo, conforme R.02 da matrícula nº 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina/PR.
"Imóvel FM Canoas":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200, objeto da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas/ RS.
"Imóvel Bresco Contagem":	É a fração ideal de 78,3044% do Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, CEP 32183-680, objeto da matrícula nº 136.701 do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem/MG.
"Imóvel DHL Embú":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Bairro Jardim Vista Alegre, CEP 06818-200, objeto da matrícula nº 5.086 do Oficial de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP.
"Imóvel GPA-CD04":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo /SP.
"Imóvel GPA-CD06 São Paulo":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 342, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, objeto das matrículas nº 104.766, 104.767 e 104.768 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
"Imóvel Hub Natura Itupeva":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 75, CEP 13295-000, objeto da matrícula nº 140.212 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí/SP.
"Imóvel Bresco Itupeva":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606, CEP 13295-000, objeto da matrícula nº 101.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

"Imóvel FM Resende":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida "D" com acesso pela Rodovia Presidente Dutra, km 298, Polo Industrial, objeto da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende/RJ.
"Imóvel Whirlpool São Paulo":	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfólio Atual situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737, Bairro Jardim Santa Emília, CEP 04183-090, objeto da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
"Instituição Consorciada":	É a **CREDIT SUISSE S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 10º, 12º e 13º andares (parte), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.584.318/0001-07, na qualidade de instituição intermediária estratégica, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada junto à B3, convidada diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Instituição Consorciada.
"Instituições Financeiras de Primeira Linha"	Instituições financeiras devidamente autorizadas a atuar como instituição financeira perante o Banco Central, com classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AA-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's America Latina Ltda.
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais, quando considerados em conjunto.
"Instrução CVM 384":	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
"Instrução CVM 494":	Instrução CVM nº 494 de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução CVM nº 539, de 15 de novembro de 2013, conforme alterada
"Instrução CVM 555":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução CVM 560":	Instrução CVM nº 560 de 27 de março de 2015, conforme alterada.
"Instrução CVM 574":	Instrução CVM nº 574 de dezembro de 2015, conforme alterada.
"Investidores Institucionais":	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios

	destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que apresentem ordens de investimento em valor igual ou superior a R$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), que equivale à quantidade mínima de 8.850 (oito mil e oitocentos e cinquenta) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS).
"Investidores Não Institucionais":	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM 560 e a Instrução CVM 574, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que tenham formalizado Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 999.937,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais), que equivale à quantidade máxima de 8.849 (oito mil e oitocentos e quarenta e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).
"Investidores Profissionais":	São os investidores profissionais conforme definidos no artigo 9º-A e 9º-C da Instrução da CVM 539, quais sejam: I – instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; II – companhias seguradoras e sociedades de capitalização; III – entidades abertas e fechadas de previdência complementar; IV – pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; V – fundos de investimento; VI – clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; VII – agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; VIII – investidores não residentes. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investimento Mínimo por Investidor":	R$1.130,00 (mil, cento e trinta reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, por Investidor, a ser observado por todos os Investidores.
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR":	Imposto de Renda.
"IRPJ":	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
"LCI":	Letra de Crédito Imobiliário.

"G100 Bresco Bahia"	Fração ideal de 67,80% da área bruta locável do Imóvel Bresco Bahia, correspondente ao galpão que conta com 38.141,97 m² e que se encontra 100% locado ao Mercado Livre.
"G200 Bresco Bahia"	Fração ideal de 32,20% da área bruta locável Imóvel Bresco Bahia correspondente ao galpão em construção que contará com 18.075,33 m² e que se encontra 100% locado ao Mercado Livre.
"Lei nº 11.033/99":	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91" ou "Lei de Locações":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Limite Máximo de Pedido de Subscrição"	Durante o Período de Subscrição cada um dos Investidores Não Institucionais inclusive os considerados Pessoas Vinculadas, interessados em participar da Oferta, deve realizar os pedidos de subscrição de Cotas, mediante o preenchimento de um único Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o limite máximo de Pedido de Subscrição por Investidor Não Institucional no âmbito da Oferta Não Institucional de R$ 999.937,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e sete reais).
"Magazine Luiza":	Magazine Luiza S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.960.950/0001-21.
"Manual de Normas para Formador de Mercado":	O "Manual de Normas para Formador de Mercado", editado pela B3, conforme atualizado.
"Mercado Livre"	Mercado Envios Serviços de Logística Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.121.850/0001-55.
"Natura":	Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.190.373/0001-72.
"Novas Cotas":	2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas da Quarta Emissão emitidas pelo Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no âmbito da Oferta Primária, com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
"NIRE":	Número de Identificação do Registro de Empresas.
"Oferta":	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
"Oferta Institucional"	Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas às Instituições Participantes da Oferta, observados os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado o mínimo de Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) das Cotas não subscritas por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente

	destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Volume Total da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Pedidos de Subscrição, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
"Oferta Primária":	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da Quarta Emissão de Cotas do Fundo.
"Oferta Secundária":	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas realizada pelos Ofertantes.
"Ofertantes":	Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08, Atena Fundo de Investimento de Ações - Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28, JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51**.**
"OPAC":	Oferta pública voluntária de aquisição de cotas de um FII, na forma do Ofício Circular 050/201– -DP, de 31 de maio de 2016, da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (antiga denominação da B3).
"Opção de Lote Adicional"	É a faculdade de, até a data de encerramento da Oferta, ofertar-se Cotas Ofertadas adicionais que representem até 20% (vinte por cento) do Valor Total da Oferta, ou seja, até R$100.000.028,00 (cem milhões e vinte e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 884.956 (oitocentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas Ofertadas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas, a critério dos Ofertantes, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Secundária.
"Participantes Especiais":	São as seguintes instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, por meio de Carta Convite, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura, pela B3, representando os Participantes Especiais, do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Participantes Especiais: Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35, Banco Andbank (Brasil S.A.), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69, Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974 0001-04, Banco BTG Pactual S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26, Easynvest-Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, Icap do Brasil CTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22, Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46, Itaú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, Necton Investimentos S.A. C.V.M.C., inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, Nova Futura CTVM Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79, Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25, Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.997.804/0001-07, Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76, Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02, Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, e Tullet Prebon CVC Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60.

"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo.
"Pedidos de Investimento":	São os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, quando considerados em conjunto.
"Pedido de Subscrição":	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para o pedido de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores Não Institucionais, que sejam ou não Pessoas Vinculadas.
"Período de Subscrição":	O período compreendido entre 06 de novembro de 2020 (inclusive) e 20 de novembro de 2020 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão realizar Pedidos de Subscrição para participar da Oferta Não Institucional.
"Pessoas Ligadas":	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Gestor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Pessoas Vinculadas":	Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que sejam **(i)** controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, das Instituições Participantes da Oferta, do Fundo, da Administradora, dos Ofertantes, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, da Administradora, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, a Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora, o Gestor, ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(v)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO.**

"Plano de Distribuição":	O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a o item "Procedimentos da Oferta" da seção "Termos e Condições da Oferta" na página 94 deste Prospecto Preliminar
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e no item "Estratégia de Investimento" da seção "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 41 deste Prospecto Preliminar.
"Portfólio Atual":	Significa o portfólio de Ativos Imobiliários que o Fundo detém na data de realização desta Oferta, composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF Londrina; **(ii)** Imóvel FM Canoas; **(iii)** Imóvel Bresco Contagem; **(iv)** Imóvel DHL Embú; **(v)** Imóvel GPA-CD-04; **(vi)** Imóvel GPA-CD06 São Paulo; **(vii)** Imóvel Hub Natura Itupeva; **(viii)** Imóvel Bresco Itupeva; **(ix)** Imóvel FM Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool São Paulo.
"Prazo de Distribuição":	O período de distribuição das Cotas da Oferta, de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Prazo de Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre 06 de novembro de 2020, inclusive, e 19 de novembro de 2020, inclusive, durante o qual os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência.
"Procedimento de Alocação de Ordens"	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Volume Mínimo da Oferta foi atingido e se serão ofertadas (ou não) Cotas do Lote Adicional.
"Procuração de Conflito de Interesses":	Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas e/ou Investidores que subscreverem Cotas, de forma facultativa, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, de propriedade de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor, que configurem conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pelo Gestor aos Cotistas e Investidores, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, nem à Administradora, ou partes a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista e o Investidor possam concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, do Ativo Alvo da Quarta Emissão.

	A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista e ao Investidor, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável às aquisições, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede (Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ). Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que o Investidor da Oferta possa concordar – ou não – com a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, sujeita à resolução parcial da aquisição em caso de não implementação das Condições Precedentes. No caso de Investidor que se tornar Cotista a partir da subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, a Procuração de Conflito de Interesses será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo. A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no laudo de avaliação e/ou estudo de viabilidade, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta. O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade do Ativo Alvo da Quarta Emissão encontram-se anexos ao presente Prospecto Preliminar como Anexo V. Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, de propriedade de parte relacionada à Administradora e/ou ao Gestor, durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Para mais informações veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 89 deste Prospecto Preliminar.
"Prospecto Definitivo" ou "Prospecto":	O Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária das Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, disponibilizado na data de divulgação do Aviso ao Mercado.
"Prospectos"	Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo" ou "Investidores":	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores não Institucionais.
"RAGLA":	Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.392.347/0001-00.

"Reckitt":	Reckitt Benckiser (Brasil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.557.124/0001-15.
"Regulamento":	Regulamento do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, formalizado em 13 de outubro de 2020 por meio do "Ato Único da Administradora do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário".
"Taxa de Administração":	Taxa devida à Administradora pela prestação de serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, conforme previsto na seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", no item "Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 49 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Comercialização":	Taxa de comercialização que será devida ao Gestor, caso aplicável, paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado, e que integra, para todos os fins, a Taxa de Administração, conforme previsto na seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", no item "Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 49 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Distribuição":	Taxa de distribuição primária e secundária devida pelos Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas e/ou aquisição das Cotas Ofertadas, adicionalmente ao Valor da Cota, equivalente a um percentual fixo de 3.56% (três inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, equivalente ao valor de R$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Volume Total da Oferta. Dessa forma, os Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance semestral devida ao Gestor, referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, que será calculada de acordo com as fórmulas previstas nos artigos 10.4.3.1 e 10.4.3.2 do Regulamento, bem como descrito na seção "Sumário do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", no item "Taxa de Administração e Taxa de Performance", na página 49 deste Prospecto Preliminar.
"Quarta Emissão":	A presente emissão de Novas Cotas do Fundo no âmbito da Oferta Primária, realizada nos termos da Instrução CVM 400, aprovada por meio do Ato da Administradora.

"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição":	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem celebrados pela B3, representando os Participantes Especiais, e pela Instituição Consorciada.
"Termo de Adesão ao Regulamento":	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira do Fundo, da Taxa de Administração, da remuneração do Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.
"Valor da Cota":	R$113,00 (cento e treze reais) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, que foi determinado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
"Volume Mínimo da Oferta":	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R$250.000.070,00 (duzentos cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, e, ainda, de 442.478 (quatrocentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e setenta e oito) Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais).
"Volume Total da Oferta":	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Volume Total da Oferta Primária":	A Oferta Primária terá o valor de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Novas Cotas, emitidas pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição.
"Volume Total da Oferta Secundária":	A Oferta Secundária terá o valor de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.
"Whirlpool":	Whirlpool S.A., inscrita no CNPJ/ME 59.105.999/0001-86.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Principais Características da Oferta Pública

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo e a Oferta. Recomenda-se ao Cotista e/ou ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 111 a 135 deste Prospecto Preliminar.

Fundo e Emissor	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
Administradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Bresco Gestão e Consultoria Ltda.
Escriturador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Formador de Mercado	Conforme recomendado pelo Coordenador Líder, a Administradora contratou o Formador de Mercado para prestação de serviços de formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas.
Oferta	Realização conjunta da **(i)** Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, totalizando o volume de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais); e **(ii)** da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais). Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente poderá ser realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Autorização	A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo por meio de ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, conforme rerratificado por meio de ato própria da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, a serem devidamente registrados perante o competente cartório de títulos e documentos, sendo esta a Quarta Emissão de Cotas do Fundo. A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes e informada à Administradora por meio de notificação específica encaminhada em 24 de setembro de 2020.

Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Ofertantes	Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08, Atena Fundo de Investimento de Ações - Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28, JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51**.**
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma: (i) com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão **(i)** destinados à aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão e **(ii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários, que já estejam na carteira do Fundo ou outros, e/ou Ativos Financeiros, a livre critério do Gestor; e (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes. Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, em especial sobre a destinação dos recursos advindos da Oferta Primária para aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, veja o item "Destinação dos Recursos" da seção "Termos e Condições da Oferta" nas páginas 102 a 113 deste Prospecto Preliminar.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** serão/foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(i)** a Administradora, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

Volume Total da Oferta Primária	O Volume Total da Oferta Primária será de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Novas Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.
Volume Total da Oferta Secundária	O Volume Total da Oferta Secundária será de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Cotas Ofertadas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.
Volume Total da Oferta	O Volume Total da Oferta é equivalente à soma do Volume Total da Oferta Primária e do Volume Total da Oferta Secundária, isto é, R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), representado por 4.424.780 (quatro milhões, quatrocentas e vinte e quatro mil e setecentas e oitenta) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.
Volume Mínimo da Oferta	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R$250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, e, ainda, de 442.478 (quatrocentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e setenta e oito) Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais).
Valor da Cota	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R$ 113,00 (cento e treze reais) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, que foi determinado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
Taxa de Distribuição	Taxa de distribuição primária e secundária devida pelos Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, equivalente a um percentual fixo de 3.56% (três inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, equivalente ao valor de R$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Volume Total da Oferta. Dessa forma, os Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Lote Adicional e Lote Suplementar	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2°, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ R$100.000.028,00 (cem milhões e vinte e oito reais), correspondentes a até 884.956 (oitocentas e oitenta e quatro mil, novecentas e cinquenta e seis) Cotas, que poderão ser ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, a critério dos Ofertantes, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional eventualmente ofertadas no âmbito da Oferta Secundária passarão a ter as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas e passariam a integrar o conceito de "Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais e da Instituição Consorciada. As Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Cotas Ofertadas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável. Não haverá lote suplementar aplicável à Oferta.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.
Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$ 1.130,00 (mil, cento e trinta reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, equivalente a 10 (dez) Cotas.
Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas	A integralização ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento. A liquidação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota e da Taxa de Distribuição, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Subscrição, na ordem de investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso.

Distribuição Parcial

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Primária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à

colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Local de Admissão e Negociação das Cotas

As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 111 a 135 deste Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Direito de Preferência

Os atuais Cotistas terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto Preliminar, o qual deverá ser exercido entre o Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e o Encerramento do exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição da Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. O percentual de subscrição observará a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,17605611667, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Período de Subscrição	O Período de Subscrição ocorrerá entre 06 de novembro de 2020 (inclusive) e 20 de novembro de 2020 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais interessados puderam celebrar Pedidos de Subscrição para participar da Oferta.
Procedimento de Alocação de Ordens	Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional. **Para maiores informações, veja o tópico "XII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", à página 61 deste Prospecto Preliminar.**
Participação de Pessoas Vinculadas	Os Investidores Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Não Institucional mediante celebração do respectivo Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, qual seja, entre 06 de novembro de 2020 (inclusive) e 20 de novembro de 2020 (inclusive), observado o Investimento Mínimo. Os Investidores Pessoas Vinculadas que desejem aderir à Oferta na forma acima descrita se sujeitarão às limitações do artigo 55 da Instrução CVM 400 referentes ao excesso de demanda e se sujeitarão **(i)** ao rateio conforme o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e **(ii)** ao Limite Máximo de Pedido de Subscrição. Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão aderir à Oferta Não Institucional e, neste caso, estarão sujeitos aos limites acima dispostos, devendo celebrar um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que não formalizem sua adesão à Oferta Não Institucional mediante celebração do Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, na forma acima indicada, ainda assim poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Subscrição. Caso haja distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Subscrição ou em sua ordem de investimento, conforme o caso. **Para maiores informações, veja o tópico "XII. Procedimentos de Liquidação e de Rateio" da seção "Termos e Condições da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar.**

Procedimentos da Oferta

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)**, caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

A Oferta **(i)** será composta pela Oferta Primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o montante total de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, será composta pela Oferta Secundária de até 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, no montante total de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas, perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 4.424.780 (quatro milhões, quatrocentas e vinte e quatro mil e setecentas e oitenta) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

Após o exercício do Direito de Preferência, a Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que deverão realizar um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, **(ii)** a Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que deverão realizar um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição ou ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, e **(iii)** a Investidores Institucionais que formalizaram ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento devem ser apresentadas perante a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia 26 de novembro de 2020, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta", item "Procedimentos da Oferta", na página 94 deste Prospecto.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas e Investidores pelo Coordenador Líder e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, bem como no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 97 do presente Prospecto Preliminar.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Gestor, às Ofertantes, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM.
Publicidade	Todas as informações relevantes relacionadas ao Fundo e à Oferta, em especial este Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão veiculados na página **(i)** do Fundo, disponível na página da Administradora em www.oliveiratrust.com.br (neste website localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, no campo "Informações sobre Fundos e Prospectos", pesquisar "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar os documentos da Oferta e demais informações do fundo) ou na página do Fundo em www.brescologistica.com.br (neste website, localizar a aba "Governança Corporativa" e clicar em "Emissões de Cotas" e/ou "Comunicados ao Mercado"); **(ii)** da XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, disponível na página do Coordenador Líder em https://www.xpi.com.br/ (neste website acessar "Investimentos", clicar em "Ofertas Públicas", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Bresco Log FII - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas da 4ª Emissão do Bresco Log FII" e, então, localizar os documentos da Oferta e demais informações do fundo); **(iii)** da CVM: em www.cvm.gov.br (neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados"); e **(v)** da B3: em http://www.b3.com.br (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª emissão").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Principais Características do Fundo e dos Prestadores de Serviço

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo, incluindo informações sobre o Portfolio Inicial de Ativos Imobiliários e descrição dos principais prestadores de serviço do Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente o Regulamento e todo este Prospecto Preliminar, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 111 a 135 deste Prospecto Preliminar.

I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

II. PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

III. BASE LEGAL

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como "FII Renda Gestão Ativa", do segmento de atuação Logística.

IV. PÚBLICO ALVO DO FUNDO

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

V. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Objetivo e Política de Investimentos do Fundo

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação logística (fundo de tijolo).

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos Ativos Imobiliários pelo Gestor conforme previstos no Artigo 4.2 do Regulamento, a seguir discriminados:

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; e

De forma excepcional, para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir também em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, as quais serão consideradas, para todos os fins, como Ativos Imobiliários.

Portfólio Atual

A gestão de Ativos Imobiliários compreende a gestão do Portfólio Atual do Fundo, do qual os Cotistas e/ou potenciais Investidores terão participação indireta caso subscrevam Novas Cotas ou adquiram Cotas Ofertadas, conforme o caso.

O Portfólio Atual é composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF Londrina; **(ii)** Imóvel FM Canoas; **(iii)** Imóvel Bresco Contagem; **(iv)** Imóvel DHL Embú; **(v)** Imóvel GPA-CD-04 São Paulo; **(vi)** Imóvel GPA-CD06 São Paulo; **(vii)** Imóvel Hub Natura Itupeva; **(viii)** Imóvel Bresco Itupeva; **(ix)** Imóvel FM Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool São Paulo. A descrição completa de cada um dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial pode ser encontrada na página 67 deste Prospecto Preliminar.

Sem prejuízo da existência dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfólio Atual, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, incluindo, sem limitação, o Ativo Alvo da Quarta Emissão, durante o prazo de duração do Fundo, observada a política de investimentos do Fundo discriminada abaixo e o Regulamento.

Outros Pontos da Política de Investimentos

Disposições Gerais

Sem prejuízo do objetivo primordial descrito acima, o Fundo poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor.

A Administradora, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a carteira do Fundo; e **(ii)** contratar, em nome do Fundo, terceiros para a prestação de serviços ao Fundo, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedades existentes nos Ativos Imobiliários.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Ativos com Ônus Reais

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais desde que referidos ônus sejam atrelados a financiamentos cuja destinação de recursos seja a aquisição do referido Ativo Imobiliário e/ou a realização de construção ou benfeitorias no respectivo Ativo Imobiliário onerado, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Ativos Financeiros

A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, quais sejam: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.

Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários.

Limites de Concentração

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo.

Como regra geral, o Fundo não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados **(i)** ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou **(ii)** pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

Derivativos

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

Alteração da Política de Investimentos e Ressalvas

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Artigo 6.5.1 do Regulamento.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação de sua política de investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo a Administradora e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 111 a 135 deste Prospecto Preliminar, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas.

VI. CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES

O Fundo contará com um Capital Autorizado para realizar novas emissões de cotas sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472 e do Artigo 8.4 do Regulamento.

O Capital Autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, a serem realizadas por ato da Administradora, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração do Regulamento, será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais), o qual abrange as Novas Cotas emitidas no âmbito da presente Oferta.

As novas cotas a serem emitidas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de oferta pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério da Administradora, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

Na hipótese de aprovação de novas emissões pelo Capital Autorizado, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de tais novas cotas, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos **(i)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

O preço de emissão das novas cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista **(i)** o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Será admitida a Distribuição Parcial no âmbito de emissões de novas cotas com base no Capital Autorizado.

A decisão relativa a eventual emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos cotistas pela Administradora.

Uma vez atingido o Capital Autorizado, o Fundo poderá emitir novas Cotas, objeto de oferta pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas em caso de aprovação via Assembleia Geral, nos mesmos termos de eventual oferta decorrente do Capital Autorizado. No silêncio da Assembleia Geral, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério da Administradora.

VII. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administradora, Custodiante e Escriturador

A Administradora do Fundo é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.

Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores, com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures.

A empresa é administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 200 (duzentos) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Gestor

A Administradora contratou a empresa Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, para atuar como Gestor do Fundo.

O Gestor é habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.417, de 22 de novembro de 2013, e aderente ao Código ANBIMA.

Perfil do Gestor

A Bresco Gestão é, desde fevereiro de 2016, a gestora de investimentos imobiliários do Grupo Bresco. Atualmente, a Bresco Gestão é responsável pela gestão de uma carteira imobiliária de mais de R$ 2 bilhões no Brasil e no exterior. São sócios da Bresco Gestão o Sr. Carlos J. Betancourt, Sr. Rafael S. da Fonseca, Sra. Camilla Osborn G. N. Frussa, Sr. Carlos Eduardo P. Sisti, Sr. Fernando S. Pereira, bem como Orexis Participações Ltda., Maraé Investimentos Ltda., Anima Investimentos Ltda. e JREP II Maracana, LLC.

O Grupo Bresco é a plataforma de investimentos imobiliários fundada em 2011 por Carlos J. Betancourt e pelos empresários Antônio Luiz da Cunha Seabra, Guilherme Peirão Leal e Pedro Luiz Barreiros Passos, para adquirir, desenvolver e administrar um portfólio de imóveis corporativos de alta qualidade e com estratégia de investimento de longo prazo. Em outubro de 2018, o grupo firmou uma parceria com a Jaguar Growth Partners, gestora com sede em Nova York especializada em investimentos imobiliários em mercados com elevado potencial de crescimento, com o objetivo de levantar recursos para novos investimentos e auxiliar o desenvolvimento estratégico da plataforma. A Bresco Gestão também é a primeira gestora de investimentos imobiliários a se tornar signatária do PRI (*Principles for Responsible Investment*) no Brasil, organização apoiada pela Organização das Nações Unidas (ONU) e líder global na promoção de investimentos sustentáveis, reforçando o seu compromisso em incorporar os aspectos ambientais, sociais e de governança nas decisões de investimentos e de gestão do portfólio.

O Grupo Bresco é referência em investimentos imobiliários no segmento logístico, onde atua em operações de *Built-to-Suit* (desenvolvimento e construção de propriedades sob medida), *Sale-leaseback* (aquisição de propriedades com concomitante locação para os vendedores), bem como *Aquisição e Desenvolvimento* de terrenos e propriedades para locação.

O Grupo Bresco possui uma equipe altamente especializada, com ampla experiência e desempenho comprovado em mais de 70 operações de investimento que superam 2 milhões de m² de área construída desde 2006, com clientes como Mercado Livre, Magazine Luiza, B2W, Grupo Casino, Carrefour, Whirlpool, Natura, Coty, Reckitt Benckiser, BRF, John Deere, Embraer, FCA - Fiat Chrysler Automóveis, UPS, DHL, Procter & Gamble, Colgate-Palmolive, Ambev, Westrock e IBM.

O Grupo Bresco também se destaca pelo desenvolvimento de soluções imobiliárias eficientes que respeitam o meio ambiente, assim como pelas relações que constrói e cultiva com seus clientes, fornecedores, parceiros e comunidades. O Grupo Bresco é um dos membros fundadores do *Green Building Council* no Brasil, pioneiro no desenvolvimento ecológico da certificação LEED na América Latina e um dos principais desenvolvedores de "edifícios verdes" com certificação LEED no Brasil. O Grupo Bresco também foi pioneiro ao alcançar a primeira certificação *B Corporation* e certificação de *Great Place to Work* para uma gestora de investimentos no Brasil. A Bresco Gestão também foi a primeira gestora de investimentos imobiliários do Brasil a se tornar signatária do PRI (Principles for Responsible Investment), organização apoiada pela Organização das Nações Unidas (ONU) e líder global na promoção de investimentos sustentáveis, reforçando o seu compromisso em incorporar os aspectos ambientais, sociais e de governança nas decisões de investimentos e de gestão do portfólio.

Perfil da Equipe

A equipe da Bresco Gestão é formada por 43 profissionais, organizados em uma estrutura multifuncional com competências e habilidades complementares, que proporcionam uma importante diferenciação na prospecção, análise, execução e gestão do portfólio.



Segue abaixo breve descrição dos principais executivos da Bresco Gestão:

Carlos Javier Betancourt
Sócio-fundador e CEO do Grupo Bresco. Sócio e CEO da Bresco Gestão. Foi fundador e CEO da Bracor Investimentos Imobiliários, uma das mais bem-sucedidas empresas do mercado imobiliário brasileiro, com aproximadamente US$ 2 bilhões de investimentos em propriedades corporativas. Possui mais de 30 anos de experiência no ramo imobiliário, liderando algumas das mais importantes operações imobiliárias realizadas no País. Foi sócio-fundador e responsável pela criação da área imobiliária do Pátria Investmentos. Foi sócio-fundador e presidente da Colliers International Brasil. Foi também membro do Board Internacional do YPO – Young Presidents Organization. Atualmente, é membro do Board of Trustees da University of Notre Dame e do comitê de investimento do endowment da universidade. Carlos é formado em administração pela Fundação Getulio Vargas, com MBA pela Pace University, em Nova Iorque (EUA) e especialização pela Harvard Business School.

Rafael S. da Fonseca
Sócio, CFO & Diretor de Relações com Investidores do Grupo Bresco desde outubro de 2015. Sócio e Diretor de Suitability e Administração de Carteiras de Valores Imobiliários da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em investimentos de longo prazo, private equity, investimentos imobiliários, fusões & aquisições e mercado de capitais. Atuou como membro do conselho de administração e do comitê de investimento do Grupo Bresco desde a sua constituição até 2015. Foi sócio da Pragma Patrimônio e sócio-gestor da Janos Holding de 2010 a 2015. Desenvolveu atividade de search fund e de consultoria de gestão para empresas em estágio inicial de desenvolvimento de 2009 a 2010. Participou da formação do grupo de private equity e investimentos ilíquidos da Gávea Investimentos de 2006 a 2008. Anteriormente, trabalhou na equipe de leverage finance do Bank of America em Nova York e no banco de investimentos do ING Group em São Paulo. Rafael é graduado em administração de empresas pela FGV-SP com MBA pela The Wharton School.

Camilla Osborn G. Nogueira Frussa
Sócia e Diretora Jurídica & de Recursos Humanos do Grupo Bresco desde sua constituição. Sócia e Diretora de Gestão de Riscos e Compliance da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em operações imobiliárias, fusões & aquisições e mercado de capitais. Participou da estruturação e foi responsável pelo departamento jurídico da Bracor Investimentos Imobiliários de 2006 a 2011. Anteriormente, atuou como advogada nas áreas de mercado de capitais, fusões & aquisições do escritório Allen & Overy e do Banco Itaú BBA S.A. Camilla é graduada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e pós-graduada (LLM) pela London School of Economics.

Carlos Eduardo P. Sisti
Sócio e Diretor de Engenharia & Operações do Grupo Bresco. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário e da construção civil. Foi responsável pelo departamento de engenharia e pelos processos de construções sustentáveis de certificações LEED na Bracor Investimentos Imobiliários de 2007 a 2011. Anteriormente, participou e liderou a implementação de importantes projetos de engenharia e projetos inovadores no setor imobiliário em sua trajetória por empresas como Construtora Adolpho Lindenberg, U.S. Equities Realty, AK Realty e BKO Engenharia. Carlos é graduado em engenharia civil pela Universidade Mackenzie, com MBA em Real Estate – Economia Setorial e Mercados pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Fernando Pereira
Sócio e Diretor de Engenharia do Grupo Bresco. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário e da construção civil. Foi responsável pelo desenvolvimento e implantação das obras na Bracor Investimentos Imobiliários de 2008 a 2011. Anteriormente, participou e liderou a implementação de importantes projetos de engenharia e projetos inovadores no setor imobiliário em sua trajetória por empresas como Carrefour/Dia%, Método Engenharia e Bauen Construtora. Fernando é Bacharelado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo (FESP), Tec. Construção Civil pelo Mackenzie, MBA em Gestão de Projetos pelo Instituto Mauá de Tecnologia e MBA em Real Estate pela Poli-USP (em andamento).

A Bresco conta ainda com um Conselho Consultivo não estatutário que lhe apoia em certas deliberações relativas aos fundos sob sua gestão. A descrição de suas principais atribuições e composição constam no Formulário de Referência disponível no website da CVM e do próprio Gestor (https://www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/)

VIII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, a Administradora terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme orientação e recomendação do Gestor. O Gestor será responsável, por sua vez, pela gestão da Carteira do Fundo, sendo sua prestação de serviços regida pelos termos do Regulamento e, também, do Contrato de Gestão celebrado entre Administradora e Gestor.

Para mais informações sobre as atribuições e vedações aplicáveis à Administradora e ao Gestor, vide o "Capítulo V" do Regulamento do Fundo.

IX. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR

Procedimentos Gerais

A Administradora e/ou o Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral, de renúncia ou de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou da Administradora.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, observado o previsto no Artigo 11 do Regulamento, a qual será efetuada pela Administradora ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, conforme o caso; e

(b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes da carteira do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação a convocação de Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida acima.

O quanto aplicável à hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora previsto acima será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, observado o disposto no Artigo 11 do Regulamento.
Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger nova administradora no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Destituição do Gestor (Contrato de Gestão)

Nos termos do Contrato de Gestão, em caso de destituição do Gestor por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral sem que haja um evento de justa causa (conforme definido no parágrafo abaixo), o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos do Regulamento.

As regras acima não se aplicam caso a destituição do Gestor ocorra por um evento de justa causa, quando o Fundo poderá resilir o Contrato de Gestão e destituir o Gestor independentemente de aviso prévio, sendo que, nesse caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos Regulamento. Para fins do Contrato de Gestão, considera-se como "justa causa": **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; **(iii)** decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Caso a destituição do Gestor ocorra sem a verificação de um evento de justa causa, além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e da Taxa de Comercialização, as duas últimas se aplicável, durante o período de aviso prévio, será também devida ao Gestor uma multa contratual em virtude da rescisão sem justa causa equivalente a 6 (seis) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão. A multa por destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Taxa de Administração

A Taxa de Administração engloba a somatória da remuneração a ser paga à Administradora (na qualidade de Administradora, Custodiante ou Escriturador, conforme aplicável) pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, e da remuneração a ser paga ao Gestor, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 e no Artigo 10.4 do Regulamento.

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Em qualquer situação, o valor da remuneração da Administradora não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais. A remuneração devida à Administradora, conforme estabelecida acima, incidirá sobre **(i)** o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços

Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, o Custodiante e o Controlador farão jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Patrimônio Líquido, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas de emissão do Fundo, será devida uma remuneração ao Escriturador correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

Pela prestação dos serviços de gestão ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma remuneração equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços, parcela a ser deduzida da Taxa de Administração.

Além da taxa mensal prevista acima, será devida ao Gestor também a Taxa de Comercialização, conforme aplicável, a qual será incorporada à remuneração do Gestor e, por consequência, à Taxa de Administração para todos os fins.

A multa por eventual destituição sem justa causa nos termos do item XI acima deverá ser acrescida à remuneração do Gestor para fins de apuração da Taxa de Administração e consequente repasse ao prestador de serviços destituído na forma e no prazo da Taxa de Administração

Taxa de Comercialização

Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"), e que integra, para todos os fins, a remuneração do Gestor e, por consequência, a Taxa de Administração.

A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo Fundo e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

A Taxa de Comercialização, quando devida, será paga na mesma data prevista para o pagamento da parcela da Taxa de Administração correspondente à remuneração do Gestor, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

Taxa de Performance

Sem prejuízo da parcela da Taxa de Administração correspondente à sua remuneração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Perfrmance_s =$$

$$\sum_{m=1}^{6} \left\{ \left[(Distribuição\ Bruta_m) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta $_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões $_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN $_{(s-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} \left(Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)} \right) \geq (7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão)$$

Distribuição de Rendimento $_m$: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

Número de Cotas $_{(m-1)}$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão ajustado por eventuais agrupamentos e/ou desmembramentos de cotas realizados após a liquidação da Terceira Emissão.

Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

XI. ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo**:**

- Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- Impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- Despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- Honorário e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, se aplicável;
- Gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, bem como despesas de registro e liquidação de operações com ativos financeiros e modalidade operacionais da carteira do Fundo;
- Gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas no Regulamento;
- Gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;
- Despesas com o registro de documentos em cartório;
- Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472; e
- Contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pela Administradora. Caso o somatório das parcelas listadas acima exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva da Administradora.

XII. POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

As quantias que forem atribuídas ao Fundo a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do Fundo serão incorporadas ao patrimônio do Fundo, reduzidas a Taxa de Administração, a Taxa de Performance e demais despesas e encargos do Fundo, cabendo à Administradora, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos e no Regulamento.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

Os lucros apurados na forma do parágrafo acima poderão ser antecipados e distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério da Administradora, ouvida a recomendação do Gestor, e, se for o caso, deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Somente farão jus ao recebimento de lucros os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos cotistas inadimplentes com suas obrigações nos termos do Artigo 8.8 do Regulamento, se aplicável.

As distribuições de resultados deverão abranger todas as cotas, em benefícios de todos os cotistas.

XIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  (i) as demonstrações financeiras;
  (ii) o parecer do Auditor Independente; e
  (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas; e
(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br) o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária de Cotistas;
(c) fatos relevantes;
(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea "c" acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
(b) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
(c) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do empreendimento ou de outros Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- alteração do Gestor ou da Administradora;
- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do Fundo;
- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- desdobramentos ou grupamentos de cotas; e
- realização de emissão autorizada, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, bem como estará disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora enviará as informações referidas acima à B3, bem como à CVM.

XIV. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

O Fundo, os Cotistas, a Administradora e o Gestor obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o regulamento de arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis. Foi eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser para executar quaisquer sentenças arbitrais.

XV. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora contratou a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, acima qualificada, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- *COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS*

http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", acessar o link "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET (clique aqui)", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual"); e

- *ADMINISTRADOR*

http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?cod_fundo=4581 *(neste site, acessar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais do Fundo).*

XVI. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

1. **Riscos decorrentes da aquisição do Imóvel Bresco Bahia:** conforme descrito na página 124 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar;

2. **Risco imobiliário**: conforme descrito na página 115 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar;

3. **Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo**: conforme descrito na página 115 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar;

4. **Risco de desvalorização dos imóveis**: conforme descrito na página 117 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar; e

5. **Risco de vacância**: conforme descrito na página 120 da seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91
Contato: Paulo Henrique Amaral Sá / Thiago de Gusmão Delfino dos Santos
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Gestor

BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.
CNPJ/ME: 17.415.310/0001-70
Contatos: Rafael Fonseca / Camilla Osborn
Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4058-4555
E-mail: rafaelf@bresco.com.br / camillaf@bresco.com.br
Website: www.bresco.com.br

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridocomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91
Contato: Thiago Silveira
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 36.113.876/0001-91
Contato: João Paulo Bezerra
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

Ofertantes	**Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 09.327.501/0001-51), e **Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 28.080.467/0001-08,) Responsável: Pragma Gestão de Patrimônio Ltda. Rua Amauri, nº 255, 3º andar CEP 01448-000, São Paulo, SP Tel.: (11) 3035-1459 E-mail: alexandrebraga@pragmapatrimonio.com.br **Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior** CNPJ/ME: 09.327.472/0001-28 Responsável: SPN Gestão de Investimentos Ltda. Rua Amauri, nº 255, 9º anda– - Parte CEP 01448-000, São Paulo, SP Tel.: (11) 3019-2800 E-mail: guilhermepassos@animainvestimentos.com.br **JREP II Maracana, LLC** Responsável: Mario Lins de Barros 390 Park Avenue, Suite 400, 10022 Nova Iorque, Nova Iorque – Estados Unidos da América. Tel.: (11) 4380-3402 E-mail: MB@jaguargrowth.com
Assessores Legais do Gestor	**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista CEP 01403-001, São Paulo, SP At.: Flávio Lugão Tel.: +55 (11) 3147-2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br Website: www.mattosfilho.com.br
Assessores Legais do Coordenador Líder	**Stocche Forbes Advogados** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo – SP At.: Marcos Canecchio Ribeiro Tel.: (11) 3755 5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br
Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, São Paulo, SP At.: Camila Lacerda Tel.: (11) 2573-3000 E-mail: camila.lacerda@br.ey.com Website: www.ey.com.br

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. *A OFERTA*

O Fundo e os Ofertantes estão realizando, respectivamente, **(i)** uma oferta pública primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Novas Cotas, totalizando o volume de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** uma oferta pública secundária de até 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e do Código ANBIMA.

As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

A Oferta foi registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R$250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, e, ainda, de 442.478 (quatrocentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e setenta e oito) Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400, caso não ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Os atuais Cotistas terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, observadas as demais disposições previstas neste Prospecto Preliminar, o qual deverá ser exercido entre o Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e o Encerramento do exercício e negociação do Direito de Preferência no Escriturador, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. A posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição da Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar. O percentual de subscrição observará a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente Cronograma Indicativo da Oferta, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. O Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,17605611667, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas por cada Cotista na Data de identificação dos Cotistas que terão Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente poderá ser realizada uma vez que a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Cotistas e/ou aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

No âmbito da Oferta Secundária é admitida a Distribuição Parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos do item XI abaixo.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

II. ***PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS***

As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição. Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R$ 113,00 (cento e treze reais) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, que foi determinado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.

III. ***REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO***

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder.

IV. ***AUTORIZAÇÕES***

A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada por meio de ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, conforme rerratificado por meio de ato próprio da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, a serem devidamente registrados perante o competente cartório de títulos e documentos, sendo esta a Quarta Emissão de Cotas do Fundo.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes por meio de notificação encaminhada à Administradora, em 24 de setembro de 2020, informando sobre a aprovação da Oferta Secundária e seus termos e condições. Os Ofertantes se comprometeram a não exercer o seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas.

V. ***PÚBLICO ALVO***

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para os Investidores Institucionais e para os Investidores Não Institucionais conforme definidos neste Prospecto.

São Investidores Institucionais os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que apresentem ordens de investimento em valor igual ou superior a R$1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), que equivale à quantidade mínima de 8.850 (oito mil e oitocentos e cinquenta) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução 494, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS).

São Investidores Não Institucionais as pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Instrução CVM 560 e a Instrução CVM 574, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, e que tenham formalizado Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R$ 999.937,00 (novecentos e noventa e nove, novecentos e trinta e sete reais), que equivale à quantidade máxima de 8.849 (oito mil e oitocentos e quarenta e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).

VI. *INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO*

Cada Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R$ 1.130,00 (mil, cento e trinta reais), equivalente a 10 (dez) Cotas. Os Investidores Não Institucionais devem observar o Limite Máximo de Pedido de Subscrição. Não haverá montantes máximos de investimento para os Investidores Institucionais.

VII. *PRAZO DE COLOCAÇÃO*

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

VIII. *CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS*

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas **(i)** foram emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas e/ou Cotas Ofertadas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota e/ou Cota Ofertada confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural, **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** as Novas Cotas serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "**(i)**" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** a Administradora, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas à Administradora, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e/ou **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo na matéria em deliberação.

IX. ***HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO***

Atos Relevantes do Fundo

O Fundo, anteriormente denominado "Antares – Fundo de Investimento Imobiliário – FII", foi constituído por sua Administradora na forma de condomínio fechado, sendo formalizada sua constituição por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, em 22 de julho de 2014, conforme alterado em **(i)** 5 de agosto de 2014, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3814587-1855665, em 5 de agosto de 2014; e **(ii)** 12 de julho de 2016, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4005702-1884799, em 13 de julho de 2016.

O regulamento do Fundo foi alterado em 21 de dezembro de 2017 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que tal alteração foi registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.100.899, quando a denominação do Fundo foi alterada para "Bresco Fundo de Investimento Imobiliário – FII".

Posteriormente, em 4 de maio de 2018, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, seu regulamento foi novamente alterado, conforme registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.150.049. Subsequentemente, em 11 de setembro de 2018, o regulamento foi mais uma vez alterado por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, sendo que tal alteração foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.016.609. Em 23 de outubro de 2018, o Regulamento foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária, sendo tal alteração registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191.

Em 23 de setembro de 2019, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a finalidade de segregar determinados Ativos Imobiliários do Fundo para que, assim, o Fundo fosse composto apenas dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial. A parcela cindida do Fundo, por sua vez, foi vertida ao "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, também administrado pela Administradora e gerido pelo Gestor. A ata da Assembleia Geral que aprovou a cisão parcial foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.489.

Em 01 de outubro de 2019, o Regulamento foi alterado pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, e registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, quando também se aprovou a realização da terceira emissão de cotas do Fundo e a respectiva oferta de distribuição.

Por fim, em 13 de outubro de 2020, o Regulamento foi alterado por meio da celebração do "Ato Único da Administradora do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário".

Emissões de Cotas

A Primeira Emissão de cotas do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, e contou com a emissão de 200.000 (duzentas mil) cotas, perfazendo o montante total de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo.

A Segunda Emissão de cotas do Fundo foi aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.366.221, e contou com a emissão de 1.041.697 (um milhão, quarenta e um mil e seiscentos e noventa e sete) cotas do Fundo, perfazendo o montante total de R$ 1.200.000.047,15 (um bilhão, duzentos milhões e quarenta e sete reais e quinze centavos), distribuídas por meio

de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476. A segunda emissão de cotas do Fundo foi aditada pelos Cotistas do Fundo reunidos na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de outubro de 2018, cuja ata foi registrada perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.191. As cotas da segunda emissão foram parcialmente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo, sendo que, anteriormente à realização desta Oferta, as cotas não subscritas no âmbito da segunda emissão foram canceladas pela Administradora.

A Terceira Emissão de cotas do Fundo foi aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro de 2019, cuja ata foi registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, e contou com a emissão de até 300.000.000,00 (trezentas milhões) de cotas do Fundo, perfazendo o montante total de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400.

A Quarta Emissão e a presente Oferta Primária foram aprovadas por meio do Ato da Administradora, utilizando-se de parcela do Capital Autorizado. Em 28 de setembro de 2020, foi divulgado o fato relevante do Fundo para comunicar a aprovação da Quarta Emissão e da Oferta, nos termos previstos no inciso XIII, do §2º do Art. 41 da Instrução CVM nº 472/08.

IX.1. PORTFÓLIO INICIAL

Com os recursos advindos da primeira, segunda e terceira emissões de cotas do Fundo, bem como o trabalho realizado pelo Gestor desde a primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo pode gerir os Ativos Imobiliários constantes do Portfólio Atual, a seguir descritos.

Imóvel GPA-CD06 São Paulo

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Tietê, 342, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 58.835,73m² de terreno e 53.764,56m² de área construída e possui fácil acesso viário à Av. Marginal Tietê, importante via expressa com papel estruturador de tráfego, tanto na escala intraurbana quanto na metropolitana. Além disso, o Imóvel GPA-CD06 São Paulo possui acesso fácil à Rodovia Anhanguera, Rodovia dos Bandeirantes, Rodovia Castelo Branco e ao Rodoanel Mario Covas, principais eixos logísticos de distribuição da Capital com o interior do Estado.

O Fundo adquiriu o Imóvel GPA-CD06 São Paulo por meio das "Escrituras Públicas de Venda e Compra", lavradas, respectivamente, em 27 de dezembro de 2016, no Livro 4.754 e em 12 de maio de 2017, no Livro 4.855, ambas pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O Imóvel GPA-CD06 São Paulo é objeto das matrículas nº 104.766, 104.767 e 104.768 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. No âmbito da aquisição do Imóvel GPA-CD06 São Paulo, as partes celebraram o "Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças" em 27 de dezembro de 2016, com a finalidade de regrar os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD06 São Paulo no que diz respeito às matrículas e à obtenção de Licença de Funcionamento para o exercício de suas atividades no Imóvel GPA-CD-06.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel GPA-CD06 São Paulo.

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo é composto por um galpão com pé-direito de 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto de alta resistência e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior, sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura e iluminação de emergência. A área refrigerada possui aproximadamente 3.500m², com parte de piso sobre piso "*overlay*", fechamento composto por painéis térmicos e é dotada de equipamentos específicos de climatização, além de sistema de geração de energia.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso asfáltico e de concreto armado para alto tráfego em todo o perímetro do galpão.

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Sompo Seguros, com vigência até 30 de junho de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel GPA-CD06 São Paulo está atualmente locado pelo GPA, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano para fins Comerciais" celebrado em 27 de dezembro de 2016, aditado em 12 de maio de 2017 e com vencimento previsto para 11 de maio de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de janeiro. O GPA é um dos maiores grupos varejistas e de distribuição do Brasil, com mais de 1.000 pontos de venda em todas as regiões do país. Fundada em 1948 em São Paulo e atualmente controlada pelo grupo Casino, a empresa mantém sua sede administrativa na capital paulista e atua em 19 dos 27 estados brasileiros. A companhia tem, desde 1995, as suas ações listadas na Bolsa de Valores de São Paulo (PCAR4) e desde 1997 ADR's na New York Stock Exchange (CBD). A empresa mantém uma atuação multinegócio e multicanal, com lojas físicas e operações de comércio eletrônico, distribuídas em cinco unidades de negócios: Multivarejo, Assaí, GPA Malls e Cnova.

Nos termos do contrato de locação, o GPA se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 12 (doze) meses para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD06 São Paulo que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade

Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 58.835,73m²
Área Bruta Locável: 53.764,56m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: n/a

Locatário

Cliente: GPA
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 5 anos e 136 dias
Início da Locação: Dez/16
Término da Locação: Mai/22
Mês do Reajuste Anual: Janeiro
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 53.764,56m² (100% do imóvel)

Imóvel GPA-CD04 São Paulo

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá, 50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 100.000,00m² de terreno e 35.510,40m² de área construída e possui fácil acesso viário, às margens da Rodovia Anhanguera, sendo próximo ao Rodoanel Mario Covas e à Marginal Tietê.

Devido à sua localização bastante privilegiada e especificações, é utilizado pelo GPA para recebimento e expedição de frutas, legumes, verduras, lácteos e alguns pescados importados para todos os pontos de venda do GPA nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro e também na Capital Brasília.

A Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 19.931.183/0001-97), empresa então controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel GPA-CD04 São Paulo por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada, em 31 de julho de 2018, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 5.201.

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de agosto de 2019.

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo é objeto da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP.

No âmbito da aquisição do Imóvel GPA-CD04 São Paulo, as partes celebraram o "Termo de Declarações e Garantias Edilícias e Outras Avenças" em 29 de junho de 2018, conforme aditado em 31 de julho de 2018, com a finalidade de regrar os prazos para que o GPA realize a regularização do Imóvel GPA-CD04 São Paulo no que diz respeito à matrícula; à obtenção de Licença de Funcionamento para o exercício de suas atividades no Imóvel GPA-CD-04 São Paulo; aos reparos ao telhado do Imóvel GPA-CD04 São Paulo e outras obras de adequações necessárias.

Conforme R-26 da matrícula nº 92.627 do 16º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, o Imóvel GPA-CD04 São Paulo encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 25.005.683/0001-09, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 6ª emissão da Vert Companhia Securitizadora. A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários foram resgatados em 13 de dezembro de 2019 e a baixa da alienação fiduciária será realizada pelo Gestor.

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo é composto por um galpão com pé-direito 10m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de alta resistência e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior, sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum. Em parte do galpão foi instalada uma câmara refrigerada (0°C a 12°C) com aproximadamente 3.150m².

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e de combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso de concreto armado e asfáltico nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado na área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Sompo Seguros, com vigência até 30 de junho de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais.

Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel GPA-CD04 São Paulo está atualmente locado pelo GPA, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Imóvel Urbano para fins Comerciais" celebrado em 29 de junho de 2018, aditado em 17 de setembro de 2018 e em 17 de janeiro de 2020 e com vencimento previsto para 30 de julho de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de agosto. Nos termos do contrato de locação, o GPA se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 12 (doze) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação.

Caso a rescisão antecipada ocorra até o 36º (trigésimo sexto) mês de locação, será acrescida à multa o valor equivalente aos aluguéis remanescentes para completar 36 (trinta e seis) meses de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 12 (doze) meses para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD04 São Paulo que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 100.000,00m²
Área Bruta Locável: 35.510,40m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: n/a
[1] 3 anos de Locação Não-Cancelável e 2 anos de Locação Típica

Locatário
Cliente: GPA
Tipo de Contrato[1]: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 5 anos
Início da Locação: Jul/18
Término da Locação: Jul/23
Mês do Reajuste Anual: Agosto
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 35.510,40m² (100% do imóvel)

Imóvel Whirlpool São Paulo

O Imóvel Whirlpool São Paulo está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olympia Semeraro, 381, 675 e 737, Bairro Jardim Santa Emília, CEP 04183-090, com 61.013,00m² de terreno e 50.952,46m² de área construída, e possui fácil acesso viário à Rod. Anchieta, uma das principais vias de distribuição entre a Capital, a região do Grande ABCD e o litoral sul do estado, tendo, na opinião do Gestor, grande vocação para operações de e-commerce e abastecimento da cidade de São Paulo e municípios adjacentes.

A Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 21.920.579/0001-80), empresa então controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel Whirlpool São Paulo por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 14 de dezembro de 2017, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 5.026.

O Imóvel Whirlpool São Paulo foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de agosto de 2019.

O Imóvel Whirlpool São Paulo é objeto da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP. No âmbito da aquisição do Imóvel Whirlpool São Paulo, as partes celebraram o "Termo de Regularização de Imóvel e outras Avenças" em 14 de dezembro de 2017, com a finalidade de regrar os prazos para que a Whirlpool realize a regularização do Imóvel Whirlpool São Paulo no que diz respeito à matrícula Imóvel Whirlpool São Paulo e ao processo de remediação relacionado à contaminação ambiental no Imóvel Whirlpool São Paulo.

Conforme R-23 da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, o Imóvel Whirlpool São Paulo encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 6ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A. A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários foram resgatados em 13 de dezembro de 2019 e a baixa da alienação fiduciária será realizada pelo Gestor.

O Imóvel Whirlpool São Paulo é composto por diversos prédios. Os galpões dispõem de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers* e gerador de emergência.

O Imóvel Whirlpool São Paulo possui algumas edificações de galpões com variação de andares e área, dentre eles, um edifício constituído por auditório e área para possível expansão de escritório. O Imóvel Whirlpool São Paulo possui restaurante, e em sua área externa pavimentação tipo asfáltica nas áreas de rodagem e estacionamentos interno e externo às edificações, em conjunto com área verde de paisagismo.

O Imóvel Whirlpool São Paulo conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Allianz Seguros, com vigência de 31 de outubro de 2019 a 31 de outubro de 2020. As coberturas inclusas na apólice são referentes a riscos operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel Whirlpool São Paulo está atualmente locado pela Whirlpool, empresa que atua no setor de fabricação de eletrodomésticos. A Whirlpool, domiciliada em São Paulo, tem suas ações negociadas na B3 (B3: WHRL3 e WHRL4). A Whirlpool é uma subsidiária da Whirlpool Corporation (NYSE: WHR), empresa centenária e maior fabricante de eletrodomésticos do mundo, presente em praticamente todos os países.

No Brasil, a empresa possui 3 fábricas, 2 escritórios administrativos, 4 centros de tecnologia, 23 laboratórios e 3 centros de distribuição com mais de 15 mil colaboradores em sua operação e atua na fabricação de eletrodomésticos e compressores herméticos para refrigeração. É líder de mercado no Brasil no segmento de eletrodomésticos, operando com as marcas Brastemp, Consul e KitchenAid.

O imóvel está atualmente locado à Whirlpool, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel para fins não Residenciais" celebrado em 14 de dezembro de 2017, aditado em 17 de julho de 2018, 01º de janeiro de 2019 e em 06 de abril de 2020, com vencimento previsto para 18 de janeiro de 2030. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de dezembro.

Nos termos do contrato de locação, a Whirlpool se obrigou a contratar seguro fiança junto a seguradora de primeira linha e idônea, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Whirlpool São Paulo que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: São Paulo – SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 61.013,00m²
Área Bruta Locável: 50.952,46m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: Whirlpool
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 12 anos
Início da Locação: Dez/17
Término da Locação: Jan/30
Mês do Reajuste Anual: Dezembro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 50.952,46 m² (100% do imóvel)

Imóvel DHL Embú

O Imóvel DHL Embú está situado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Ossamu Daikuara, 1135, Bairro Jardim Vista Alegre, CEP 06818-200, com 31.206,36m² de terreno e 7.476,58m² de área construída, e possui fácil acesso viário, sendo localizado a 900 metros da Rodovia Regis Bittencourt e 2KM do Rodoanel Mario Covas, onde é possível acessar o sentido litoral e sul. Esta localização privilegiada permite o acesso fácil a todas as principais rodovias que ligam São Paulo ao restante do país e a todas as regiões do estado.

O Fundo adquiriu o Imóvel DHL Embú por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 20 de dezembro de 2017, pelo 8º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo no Livro 3.764. O Imóvel DHL Embú é objeto da matrícula nº 5.086 do Oficial de Registro de Imóveis de Embu das Artes/SP.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel DHL Embú.

O Imóvel DHL Embú é composto por galpão com pé-direito 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto de para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura e iluminação de emergência.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado e asfalto nas áreas de rodagem e estacionamentos e piso de concreto armado para área das docas.

O Imóvel DHL Embú conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Mapfre Seguros, com vigência de 30 de abril de 2020 a 30 de abril de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel DHL Embú está atualmente locado pela DHL, empresa que atua no setor de logística, transporte e *supply chain*. O Grupo DHL foi fundado em 1969 em São Francisco, Califórnia e atualmente possui operações em 220 países, com pouco mais de 380.000 colaboradores. A DHL iniciou suas operações no Brasil em 1978 e atua com quatro divisões: DHL Express, DHL eCommerce, DHL Global Forwarding e DHL Supply Chain, operando com filiais em todo o país.

O imóvel foi locado à DHL nos termos do "Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças" celebrado em 20 de dezembro de 2017 e com vencimento previsto para 19 de dezembro de 2027. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de dezembro. Nos termos do contrato de locação, a DHL se obrigou a apresentar carta garantia outorgada pela Deustsche Post Deteiligungen Holding GmbH em garantia à referida locação.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária até o 5º (quinto) ano de locação, será devida multa equivalente aos aluguéis remanescentes para completar 5 (cinco) anos de locação.

Após o referido período, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido de locação a partir do 5º (quinto) ano. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 90 (noventa) dias para a rescisão antecipada. Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel DHL Embú que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Embu das Artes - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 31.206,36m²
Área Bruta Locável[2]: 18.081,75m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: 4.814,93m²

[1] 5 anos de Locação Não-Cancelável e 5 anos de Locação Típica
[2] Locação de 7.476,58 de área de galpão e 10.605,17 de área de pátio

Locatário
Cliente: DHL
Tipo de Contrato[1]: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 10 anos
Início da Locação: Dez/17
Término da Locação: Dez/27
Mês do Reajuste Anual: Dezembro
Índice de Reajuste: IGP-M
Próxima Revisional: Dez/25
Área Ocupada: 18.081,75m² (100% do imóvel)

Imóvel Hub Natura Itupeva

O Imóvel Hub Natura Itupeva está situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Km 75, CEP 13295-000, onde foi construído sob medida um galpão para locação e ocupação da empresa Natura, com fácil acesso viário à Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, que liga os municípios de Itupeva a Itu, totalizando 142.257,40m² de terreno e 34.844,95m² de área construída. Além disso, o Imóvel Hub Natura Itupeva possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera e Rodovia dos Bandeirantes, que conectam as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e o interior de São Paulo, facilitando o escoamento de produtos de diversas indústrias pelo estado de São Paulo.

O Imóvel Hub Natura Itupeva foi adquirido por Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade então controlada pelo Fundo e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.437.545/0001-37, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 14 de junho de 2012, pelo Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos de Cabreúva, São Paulo, no Livro N. 233, folhas 279/288.

O Imóvel Hub Natura Itupeva foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de agosto de 2019.

O Imóvel Hub Natura Itupeva é objeto da matrícula nº 140.212 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí – SP.

Conforme R-1 da matrícula nº 140.212, do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí – SP, o Imóvel Hub Natura Itupeva encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A. A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários foram resgatados em 13 de dezembro de 2019 e a baixa da alienação fiduciária será realizada pelo Gestor.

O Imóvel Hub Natura Itupeva possui certificação LEED Silver e é composto por galpão com pé-direito de 19m na área principal e pé-direito de 13m na área frontal, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 8 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenaria nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura e estanterias, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel Hub Natura Itupeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 30 de agosto de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades da locatária.

O Imóvel Hub Natura Itupeva está atualmente locado para a Natura, empresa que atua no setor de indústria e comércio de cosméticos.

O imóvel foi locado à Natura nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica Sob Encomenda (*Built to Suit*) e Outras Avenças", celebrado em 5 de junho de 2012 e aditado em 20 de setembro de 2013 e em 20 de dezembro de 2013, e com vencimento previsto para 18 de novembro de 2028. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de novembro. Nos termos do contrato de locação, a Natura Cosméticos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 71.673.990/0001-77 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela Natura no referido contrato. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação. Além da área construída de 34.844,95m², a Natura tem o direito de solicitar uma expansão, contígua ao galpão existente, de aproximadamente 8.042,00m², em condições comerciais a serem acordadas entre as partes. Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Hub Natura Itupeva que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Itupeva - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 142.257,40m²
Área Bruta Locável: 34.844,95m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: 8.042,00 m²

Locatário
Cliente: Natura
Tipo de Contrato: Não Cancelável
Prazo de Locação: 15 anos
Início da Locação: Nov/13
Término da Locação: Nov/28
Mês do Reajuste Anual: Novembro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 34.844,95m² (100% do imóvel)

Imóvel Bresco Itupeva

O Imóvel Bresco Itupeva é situado na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, 1606, CEP 13295-000, exatamente ao lado do Imóvel Hub Natura Itupeva, tendo terreno total de 75.000m² e 38.964,93m² de área construída, onde foi construído um galpão para locação e ocupação por uma ou mais empresas, com possibilidade de modulação e fácil acesso viário à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, que liga os municípios de Itupeva a Itu. Além disso, o Imóvel Bresco Itupeva possui fácil acesso à Rodovia Anhanguera e Rodovia dos Bandeirantes, que conectam as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e o interior de São Paulo, facilitando o escoamento de produtos de diversas indústrias e comércios pelo estado de São Paulo, o que flexibiliza a locação do empreendimento para locatários de diversos segmentos de negócios.

O Imóvel Bresco Itupeva foi adquirido por Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade então controlada pelo Fundo e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.508.405/0001-02, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 08 de janeiro de 2015, pelo 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 4253.

O Imóvel Bresco Itupeva foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de agosto de 2019. O Imóvel Bresco Itupeva é objeto da matrícula nº 101.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel Bresco Itupeva, foi constituída em 02 de setembro de 2015 a Associação Mantenedora do Bresco Itupeva Parque Corporativo com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Bresco Itupeva e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Bresco Itupeva.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Bresco Itupeva.

O Imóvel Bresco Itupeva é composto por um galpão com pé-direito de 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. Mezanino interno em concreto armado com capacidade de carga para 500kg/m². As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O Imóvel Bresco Itupeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratados junto à Seguradora Tokio Marine, com vigência de 25 de agosto de 2020 a 25 de agosto de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados e Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

A taxa de ocupação do Imóvel Bresco Itupeva é de 63,4% e não houve qualquer inadimplência em relação ao pagamento de aluguéis devidos pelos atuais ocupantes desde a celebração dos respectivos contratos de locação.

O Imóvel Bresco Itupeva está atualmente locado para a Reckitt, empresa que atua no setor de bens de consumo. A Reckitt é uma empresa multinacional britânica de bens de consumo listada entre as 25 principais da Bolsa de Valores de Londres. Suas origens remetem há pouco mais de 150 anos e hoje conta com mais de 40.000 colaboradores, localizados em 60 países, produzindo e comercializando produtos de limpeza, higiene pessoal e de cuidados com a saúde.

A Reckitt atualmente ocupa 24.713,67m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Itupeva, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 9 de agosto de 2017 e com vencimento previsto para 09 de agosto de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de agosto.

Nos termos do contrato de locação, a Reckitt se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 9 (nove) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Ressalte-se que, em 13 de agosto de 2020, o Fundo e a Bignardi - Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27, pactuaram a devolução antecipada de 14.251,26m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Itupeva cedida em locação à Bignardi Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda., mediante o pagamento de R$ 3.727.694,83 (três milhões, setecentos e vinte e sete mil, seiscentos e noventa e quatro reais e oitenta e três centavos), sendo (i) duas parcelas de R$ 286.745,83 (duzentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos) cada, devidas no 5º dia útil dos meses de setembro e outubro de 2020; e (ii) 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R$ 286.745,87 (duzentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) e as dez parcelas remanescentes iguais e sucessivas no valor de R$ 286.745,83 (duzentos e oitenta e seis mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três centavos) cada, devidas todo 5º dia útil do mês a partir do mês de novembro de 2020. A desocupação foi realizada em 30 de setembro de 2020.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Bresco Itupeva que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Itupeva - SP
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 75.000,00m²
Área Bruta Locável: 38.964,93m²
Vacância Física: 36,6%
Vacância Financeira: 0%
Potencial de Expansão: n/a

Locatário 1
Cliente: Reckitt
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 60 meses
Início da Locação: Ago/17
Término da Locação: Ago/22
Mês do Reajuste Anual: Agosto

Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: Ago/20
Área Ocupada: 24.713,67m² *(63,4% do imóvel)*

Imóvel Bresco Contagem

O Imóvel Bresco Contagem está situado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, CEP 32183-680, com 168.942,23m² de terreno e 61.103,81m² de área construída, e é composto por um galpão para locação e ocupação de uma ou mais empresas, com possibilidade modular e fácil acesso viário à Rodovia BR-040, que conecta a região metropolitana de Belo Horizonte ao Distrito Federal e ao estado do Rio de Janeiro, sendo propício para distribuição de produtos, o que flexibiliza a locação do empreendimento para locatários de diversos segmentos de negócios.

O Fundo adquiriu o Imóvel Bresco Contagem por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra", lavrada em 26 de agosto de 2016, pelo 8º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Livro 3668. Na ocasião, o vendedor do Imóvel Bresco Contagem reservou-se o direito de retrovenda pelo valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) de uma área equivalente a 42.753m² de terreno e 955m² de área construída, caso concluísse o desmembramento da referida área até 26 de agosto de 2019, conforme previsto no "Instrumento Particular de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças", datado de 26 de agosto de 2016. O Imóvel Bresco Contagem é objeto da matrícula nº 136.701 do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem – MG.

Diante do decurso do prazo para o exercício do direito de retrovenda mencionado acima, o Fundo notificou o vendedor do Imóvel Bresco Contagem para desocupação da área de comodato, nos termos do "Contrato de Comodato de Imóvel Não Residencial" firmado em 26 de agosto de 2016.

Em 23 de setembro de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberaram por aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão da fração ideal de 21,6956% do Imóvel Bresco Contagem ao "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", atual denominação do ZINK Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, permanecendo o Fundo detentor da fração ideal de 78,3044% do Imóvel Bresco Contagem até a conclusão do processo de desdobro do imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Contagem seja composto por suas áreas distintas e individualizadas, sendo (i) uma correspondente à fração ideal do Fundo, com área de terreno de 168.942,23m² e área construída de aproximadamente 61.103,81m², e (ii) outra correspondente à fração ideal do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", com área de terreno de 46.808,52m². Diante da copropriedade do Imóvel Bresco Contagem, o Fundo e o "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário" firmaram na data de cisão, o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio Pro Indiviso, para regrar a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, o reembolso dos encargos comuns pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", a instituição de servidões perpétuas em favor do Fundo de área determinada de 184,09m² onde se localiza a cabine de energia que serve o galpão, bem como as áreas das passagens subterrânea e aérea dos cabos de energia, e a responsabilidade do Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário por toda e qualquer eventual contingência face a JME em decorrência da retrovenda e/ou do comodato. Caberá ao Fundo o recebimento integral dos frutos decorrentes das locações adiante descritas e outras firmadas que tenham por objeto a locação da área exclusiva do Imóvel Bresco Contagem atribuído ao Fundo.

O Imóvel Bresco Contagem tem potencial de expansão de área de até 10.183,50m², conforme alvará de construção emitido pela Prefeitura de Contagem/MG. A construção da expansão do Imóvel Bresco Contagem está sendo realizada pela construtora SGO Construções Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 16.548.646/0001-48), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Construção em Regime de Empreitada Global", celebrado em 09 de setembro de 2020. A construção terá início em 24 de setembro de 2020 e previsão de entrega em 24 de abril de 2021.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel Bresco Contagem, foi constituída em 16 de novembro de 2016, a Associação Mantenedora do Bresco Contagem Parque Corporativo com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Bresco Contagem e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Bresco Contagem.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Bresco Contagem.

O padrão construtivo do galpão principal é composto por uma edificação com pé-direito de 12 m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers e gerador de emergência.

O empreendimento também possui um edifício para escritórios executado com estrutura pré-moldada em concreto e fachadas compostas de pele de vidro e alumínio composto. Nesta edificação, está instalado o restaurante e vestiários de uso comum aos usuários.

A área externa possui pavimentação tipo asfáltica nas áreas de rodagem e estacionamentos.

O Imóvel Bresco Contagem conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratados junto à Seguradora Tokio Marine, com vigência de 25 de agosto de 2020 à 25 de agosto de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes à Responsabilidade Civil Geral e Riscos Nomeados e Operacionais, respectivamente. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Atualmente, a taxa de ocupação da área logística do Imóvel Bresco Contagem é de 100% e não houve qualquer inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis pelos atuais ocupantes do imóvel desde a celebração dos respectivos contratos de locação.

O Imóvel Bresco Contagem está atualmente locado para 4 (quatro) locatários, quais sejam:

- Carrefour: empresa que atua no setor de varejo. O Carrefour atualmente ocupa 20.168m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação" celebrado em 18 de dezembro de 2013, aditado em 01 de fevereiro de 2018, com vencimento previsto para 31 de dezembro de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de fevereiro. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 06 (seis) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação e restituição dos descontos concedidos. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 06 (seis) meses para a rescisão antecipada.

- Magazine Luiza: empresa que atua no setor de comercio varejista de produtos em geral. O Magazine Luiza atualmente ocupa 19.459,32m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 1º de março de 2018, aditado em 31 de agosto de 2020 e com vencimento previsto para 31 de janeiro de 2022. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de março. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

- B2W: empresa de comércio eletrônico e marketplace criada em 2006 pela fusão entre Submarino S.A. e Americanas.com, e controlada pela Lojas Americanas S.A. A B2W atualmente ocupa 15.727,24 de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 01 de outubro de 2019 e com vencimento previsto para 30 de setembro de 2022. A Lojas Americanas S.A. é a fiadora da locação. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo remanescente do contrato de locação, bem como a devolução da remuneração equivalente ao período da carência e dos descontos concedidos, proporcionais ao prazo remanescente do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 90 (noventa) dias para a rescisão antecipada.

- Hidrau Torque: empresa que atua no setor de distribuição de peças e acessórios para veículos automotores. A Hidrau Torque atualmente ocupa 2.369m² de área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 03 de maio de 2018, aditado em 26 de outubro de 2018 e com vencimento previsto para 22 de maio de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de maio. Nos termos do contrato de locação, a Hidrau Torque se obrigou a constituir caução em garantia da locação, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 180 (cento e oitenta) dias para a rescisão antecipada.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento dos locatários do Imóvel Bresco Contagem relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Bresco Contagem que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Contagem - MG
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno1: 168.942,23m²
Área Bruta Locável2: 61.103,81m²
Vacância Física³: 6%
Potencial de Expansão: 10.183,50m²

¹ Área equivalente à fração ideal de 78,3044% do imóvel objeto da matrícula 136.701 atribuída ao Fundo.

² 100% propriedade do Fundo

³ Referente à uma área administrativa do imóvel

Locatário 1
Cliente: Carrefour
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 70 meses
Início da Locação: Fev/18
Término de Locação: Dez/23
Mês do Reajuste Anual: Fevereiro
Índice de Reajuste: IGP-M
Próxima Revisional: Fev/21
Área Ocupada: 20.168,00m² (33% do imóvel)

Locatário 2¹
Cliente: Magazine Luiza
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 47 meses
Início da Locação: Mar/18
Término de Locação: Jan/22
Mês do Reajuste Anual: Março
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: Mar/21
Área Ocupada: 19.459,32m² (32% do imóvel)

Locatário 3
Cliente: B2W
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 36 meses
Início da Locação: out/19
Término de Locação: set/22
Mês do Reajuste Anual: Outubro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 15.727,24m² (26% do imóvel)

Locatário 4
Cliente: Hidrau Torque
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 38 meses
Início da Locação: Mai/18
Término da Locação: Mai/23
Mês do Reajuste Anual: Maio
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: Mai/21
Área Ocupada: 2.369,00m² (4% do imóvel)

Imóvel FM Resende

O Imóvel FM Resende é situado na Cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida "D" com acesso pela Rodovia Presidente Dutra, km 298, Polo Industrial, onde foi construída uma edificação que possui fácil acesso viário, localizado a 500 metros da Rod. Presidente Dutra, com o acesso na altura do km 278, próximo aos complexos industriais da Nissan e PSA Peugeot-Citroen, tendo 50.000,64m² de terreno e 25.487,73m² de área construída.

O Imóvel FM Resende foi adquirido por sociedade pertencente ao grupo econômico do Fundo através de uma operação societária que envolveu a aquisição da sociedade então proprietária do Imóvel FM Canoas (FM Properties do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ/ME sob o nº 10.569.752/0001-91), pela Bresco Investimentos S.A. (CNPJ/ME sob o nº 13.944.481/0001-35), por meio do "Contrato de Compra e Venda de Quotas e outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2015.

O Imóvel FM Resende foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel FM Resende é objeto da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende – RJ.

Conforme R-6 da matrícula nº 3.090 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de Resende – RJ, o Imóvel FM Resende encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A. A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários foram resgatados em 13 de dezembro de 2019 e a baixa da alienação fiduciária será realizada pelo Gestor.

O Imóvel FM Resende é composto por galpão com pé-direito de 13m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, piso de concreto para carga de 5 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde do paisagismo.

O Imóvel FM Resende conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora HDI Seguros, com vigência até 19 de janeiro de 2022. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados e Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel FM Resende está atualmente locado para a RAGLA, empresa que atua no setor de logística e armazenagem. A RAGLA pertence ao Grupo FM Logistic, que foi fundado em 1967 na França e hoje está presente em 14 países, gerando um faturamento de 1,3 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 27.200 funcionários em suas operações de armazenagem, transporte, co-packing e gestão de supply chain. No Brasil, o Grupo FM Logistic opera desde 2013 via aquisição da unidade do grupo americano McLane no país.

O Imóvel FM Resende foi locado à RAGLA nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" celebrado em 31 de março de 2015, aditado em 14 de agosto de 2019 e em 05 de maio de 2020, com vencimento previsto para 30 de março de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de abril.

Nos termos do contrato de locação, a FM Logistic Corporate, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.594.097/0001-50 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A. no referido contrato.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel FM Resende que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Resende - RJ
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 50.000,64m²
Área Bruta Locável: 25.487,73m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: 9.675,00m²

Locatário
Cliente: Empresa do Grupo FM Logistic
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 6 anos
Início da Locação: Mar/15
Término de Locação: Mar/21
Mês do Reajuste Anual: Abril
Índice de Reajuste: IGP-M
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 25.487,73m² (100% do imóvel)

Imóvel FM Canoas

O Imóvel FM Canoas é situado na Cidade de Canoas, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Tabai-Canoas (BR 386), 1200, onde foi construída uma edificação a qual possui fácil acesso viário às BR-116 e BR-448 que ligam Porto Alegre às importantes cidades do norte do estado, sendo 51.400,12m² de terreno e 32.871,00 m² de área construída.

O Imóvel FM Canoas foi adquirido pelo grupo econômico do Fundo através de uma operação societária que envolveu a aquisição da sociedade então proprietária do Imóvel FM Canoas (FM do Brasil Participações Imobiliárias Ltda. – CNPJ/ME sob o nº 20.791.911/0001-91), pela Bresco Investimentos S.A. (CNPJ/ME sob o nº 13.944.481/0001-35), por meio do "Contrato de Compra e Venda de Quotas e outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2015.

O Imóvel FM Canoas foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel FM Canoas é objeto da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS. Conforme R-8 da matrícula nº 91.971 do Oficial de Registro de Imóveis de Canoas – RS, o Imóvel FM Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da BRC Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.653.753/0001-08, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 2ª emissão da BRC Securitizadora S.A. A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários foram resgatados em 13 de dezembro de 2019 e a baixa da alienação fiduciária será realizada pelo Gestor.

O Imóvel FM Canoas é composto por um galpão com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenaria nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. As docas possuem niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. O galpão dispõe de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, salas de manutenção) foram executados com coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio.

A área externa possui pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos e piso de concreto armado para área das docas.

O Imóvel FM Canoas conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora HDI Seguros, com vigência até 19 de janeiro de 2022. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Riscos Nomeados e Operacionais.

Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

O Imóvel FM Canoas está atualmente locado para a FM Logistic, empresa que atua no setor de logística e armazenagem. A FM Logistic pertence ao Grupo FM Logistic, que foi fundado em 1967 na França e hoje está presente em 14 países, gerando um faturamento de 1,3 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 27.000 funcionários em suas operações de armazenagem, transporte, *co-packing* e gestão de *supply chain*. No Brasil, a FM Logistic opera desde 2013 via aquisição da unidade do grupo americano McLane no país.

O Imóvel FM Canoas foi locado à FM Logistic nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" celebrado em 31 de março de 2015, aditado em 14 de agosto de 2019 e em 05 de maio de 2020, com vencimento previsto para 30 de março de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de abril. Nos termos do contrato de locação, a FM Logistic Corporate, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.594.097/0001-50 compareceu como fiadora e principal pagadora das obrigações assumidas pela FM Logistic do Brasil no referido contrato.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel FM Canoas que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Propriedade
Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Canoas - RS
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 51.400,12m²
Área Bruta Locável: 32.871,00m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: n/a

Locatário
Cliente: FM Logistic do Brasil
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 6 anos
Início da Locação: Mar/15
Término da Locação: Mar/21
Mês do Reajuste Anual: Abril
Índice de Reajuste: IGP-M
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 32.871,00m² (100% do imóvel)

Imóvel BRF Londrina

O Imóvel BRF Londrina está situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, com 101.603,86m² de terreno, onde está sendo construído, sob medida, para a instalação e a operação de um centro de distribuição com aproximadamente 23.091,84m² de área construída. O Imóvel BRF Londrina é objeto da matrícula 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina, PR ("Imóvel BRF Londrina").

O Fundo recebeu da BRF o direito real de superfície sobre o terreno do Imóvel BRF Londrina, nos termos da "Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície", lavrada em 28 de setembro de 2018 pelo 1º Tabelionato de Notas de Curitiba – PR, no Livro 2097-N, folha 052. A superfície do Imóvel BRF Londrina terá vigência a partir de 28 de setembro de 2018 até o final do prazo de 15 (quinze) anos contados da obtenção do alvará de licença de funcionamento do centro de distribuição.

A construção do Imóvel BRF Londrina foi realizada pela construtora Matec Engenharia e Construções Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 64.978.646/0001-20), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Construção em Regime de Empreitada Global a Preço Fixo", celebrado em 11 de dezembro de 2017. A construção teve início em 03 de outubro de 2018 e foi entregue em 31 de outubro de 2019.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel BRF Londrina.

O Imóvel BRF Londrina é composto por galpão frigorificado, com cobertura em estrutura metálica. O galpão dispões de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers no sistema seco instalados na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

O Imóvel BRF Londrina encontra-se locado para a BRF, empresa que atua no setor de alimentos resfriados e congelados. A BRF surgiu da fusão de Perdigão e Sadia anunciada em 2009 e concluída em 2012 e é hoje uma das maiores produtoras de alimentos resfriados e congelados de proteínas do mundo. Com atuação nos segmentos de carnes, alimentos processados, lácteos, margarinas, massas e vegetais congelados. A BRF é detentora de marcas muito reconhecidas tanto no mercado doméstico quanto no internacional, sendo as mais representativas a Sadia, Perdigão, Qualy, Dánica, Vieníssima, Perdix e Paty.

O imóvel está atualmente locado à BRF nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade de *Build to Suit* e outras Avenças" celebrado em 11 de dezembro de 2017 e aditado em 03 de maio de 2018, em 31 de outubro de 2019 e em 10 de julho de 2020, com início a partir do dia 01 de novembro de 2019 e término 13 (treze) anos após o início da locação. O reajuste do anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de novembro. Nos termos do contrato de locação, caso a BRF não mantenha a classificação de grau de investimento de acordo com a escala corporativa global em duas das três agências de *ratings* indicadas no contrato de locação, a BRF deverá contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha ou realizar depósito caução, no valor equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais. Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente ao produto do aluguel em vigor multiplicado pelo prazo remanescente do contrato de locação.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplemento relativo ao pagamento de aluguéis que não tenha sido sanado dentro do prazo de cura.

Não há nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel BRF Londrina que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Imóvel BRF Londrina

Propriedade

Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Londrina - PR
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 101.603,86m²
Área Bruta Locável: 23.091,84m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: 4.563,80m²

Locatário

Cliente: BRF
Tipo de Contrato: Não-Cancelável
Prazo de Locação: 13 anos
Início da Locação: Nov/19
Término de Locação[2]: Out/32
Mês do Reajuste Anual: Novembro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 23.091,84m² (100% do imóvel)

IX.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL ANTES DA OFERTA PRIMÁRIA

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, considerando os ativos da Carteira (incluindo o Portfólio Atual), é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
12.566.391	R$ 1.206.014.129,57	R$ 95,97

IX.3. POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA

A estimativa* da posição patrimonial do Fundo, considerando a premissa de subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, caso ocorra, poderá ser a seguinte:

Quantidade de Cotas Emitidas na Oferta Primária	***Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Primária***	***Patrimônio Líquido do Fundo Após a Oferta Primária***	***Valor Patrimonial das Cotas Após a Oferta Primária***
2.212.390	14.778.781	R$1.456.014.199,57	98,52

** Os números nesta seção são meras estimativas projetadas com as informações de 31 de agosto de 2020, período que antecede a Data de Liquidação da Oferta e foram preparadas para possibilitar uma decisão mais informada pelos Investidores considerando a posição patrimonial do Fundo e dos Ofertantes antes e após o encerramento da Oferta. Os Investidores devem ter ciência que poderá haver variações do patrimônio líquido até a Data de Liquidação e, portanto, os números acima poderão ser diferentes até a efetiva liquidação da Oferta.*

IX.4. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, considerando que o Fundo foi listado e admitido à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3 somente em novembro de 2019, não é possível identificar a **(i)** cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas Ofertadas; e **(ii)** cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas.

Por outro lado, a cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses, das Cotas do Fundo, é a seguinte:

Mês	Cotação Mínima (em reais)	Cotação Média (em reais)	Cotação Máxima (em reais)
Agosto/20	117,94	121,94	125,94
Julho/20	120,47	125,16	129,84
Junho/20	117,97	122,63	127,28
Maio/20	111,39	116,87	122,34
Abril/20	98,72	108,00	117,28
Março/20	82,66	104,28	125,89

X. *DESTINAÇÃO DOS RECURSOS*

Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma.

Com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta pelo Fundo, os recursos recebidos serão **(i)** destinados à aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão e **(ii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, a livre critério do Gestor. Na hipótese de não implementação das Condições Precedentes para a aquisição da fração ideal de 32,20% (trinta e dois inteiros e vinte centésimos por cento) do Imóvel Bresco Bahia, conforme abaixo descrito, o Fundo irá utilizar os recursos remanescentes da Oferta Primária para a aquisição de outros Ativos Imobiliários.

O Ativo Alvo da Quarta Emissão possui as características a seguir indicadas:

IMÓVEL BRESCO BAHIA

O Imóvel Bresco Bahia é um empreendimento *triple-A* situado na Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, com uma área total de terreno de 226.513,21m² e previsão de pelo menos 56.217,30m² de área bruta locável após a conclusão das obras. O empreendimento fica entre as cidades de Lauro de Freitas e Salvador, com acesso direto à Rodovia BA-535 (comumente conhecida como Via Parafuso), uma das principais rodovias de escoamento do Estado, possibilitando maior agilidade de entrega de produtos às principais cidades da região nordeste do país. Ainda, existe o benefício de distribuição de mercadorias sem custos de pedágio à Região Metropolitana de Salvador, ao centro da cidade e ao Aeroporto Internacional de Salvador, reduzindo significativamente os custos de logística para os locatários do empreendimento. O Imóvel Bresco Bahia pode ser considerado um empreendimento Last Mile, que no processo logístico se refere a etapa final da entrega, ou seja, quando o pedido sai do último centro de distribuição para ser recebido pelo cliente final — essencial para operações de *e-commerce*.

O Imóvel Bresco Bahia foi adquirido pela Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada indiretamente pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliários e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra" lavrada em 11 de outubro de 2019 pelo 12º Ofício de Notas da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, no Livro 0999-E. O Imóvel Bresco Bahia é objeto da matrícula nº 53.033 do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas – BA.

A transferência do Ativo Alvo da Quarta Emissão será realizada em duas etapas (i) a transferência da fração ideal de 67,80% da área bruta locável do Imóvel Bresco Bahia ao Fundo, correspondente ao galpão que conta com 38.141,97 m² de área bruta locável e que se encontra 100% locado ao Mercado Livre ("G100 Bresco Bahia"), sendo que o pagamento do preço de aquisição e transferência definitiva da posse de tal fração ideal ocorrerá na data de assinatura do compromisso de venda e compra do Imóvel Bresco Bahia; e (ii) a transferência da fração ideal de 32,20% da área bruta locável Imóvel Bresco Bahia ao Fundo correspondente ao galpão em construção que contará com 18.075,33 m² de área bruta locável e que se encontra 100% locado ao Mercado Livre ("G200 Bresco Bahia"), cuja transferência definitiva e pagamento do preço de aquisição estarão sujeitos a determinadas condições, incluindo a conclusão da construção e efetiva locação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do G200 Bresco Bahia, as quais deverão ser verificadas no prazo de 12 (doze) meses da assinatura do respectivo compromisso de compra e venda ("Condições Precedentes").

Foi constituída, em 24 de agosto de 2020, sob o nº 2224, no Livro A, em Pessoa Jurídica, pelo Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoa Jurídica de Lauro de Freitas/BA, a Associação Mantenedora do Bresco Bahia Parque Logístico com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Bresco Bahia e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Bresco Bahia.

Registre-se que, conforme informado por meio do Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta, divulgado em 22 de outubro de 2020, a construção do G100 Bresco Bahia, anteriormente indicada como em andamento, será concluída até o encerramento da Oferta e, ainda, as negociações da locação do G200 Bresco Bahia pelo Mercado Livre foram concluídas, de forma que o Imóvel Bresco Bahia encontra-se 100% (cem por cento) locado para o Mercado Livre, cumprindo-se, portanto, uma das Condições Precedentes para a transferência definitiva do G200 Bresco Bahia e pagamento do seu preço de aquisição.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o Imóvel Bresco Bahia.

A construção do Imóvel Bresco Bahia está sendo realizada pela construtora Andrade Mendonça Construções e Empreendimentos Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 11.032.465/0001-40), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Construção pelo Regime de Preço Máximo Garantido", celebrado em 09 de outubro de 2019 e aditado em 16 de junho de 2020 e em 19 de junho de 2020. A construção teve início em 16 de outubro de 2019 e previsão de entrega final em 19 de dezembro de 2020.

O Imóvel Bresco Bahia será composto por dois galpões com pé-direito de 12m, com estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m² e fechamentos laterais das fachadas de alvenarias nas áreas inferiores e metálicos na parte superior. Mezanino interno em parte dos galpões, construído em

concreto armado, com capacidade de carga para 300kg/m². As docas possuirão niveladores elétrico/hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas. Os galpões contarão com sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo sprinklers na cobertura, iluminação de emergência e gerador para área comum.

As demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas e salas de manutenção) serão executadas com estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate a incêndio,

A área externa possuirá pavimentação em piso intertravado nas áreas de rodagem e estacionamentos, piso de concreto armado para área das docas e demais áreas compostas de área verde e paisagismo.

O empreendimento contará com a certificação LEED e contemplou a instalação de equipamentos com alta eficiência energética, incluindo iluminação LED, reuso de água tratada, ETE e usina de geração de energia por painéis solares (abastecimento da área comum).

O Imóvel Bresco Bahia conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratados junto à Seguradora Tokio Marine, com vigência de 25 de agosto de 2020 a 25 de agosto de 2021. As coberturas inclusas na apólice são referentes a Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados e Operacionais. Na opinião da Administradora do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades dos locatários.

Com o início da locação do Mercado Livre, a taxa de ocupação do Imóvel Bresco Bahia será de 100%.

O Imóvel Bresco Bahia está atualmente locado para o Mercado Livre, empresa presente em 18 países entre eles: Argentina, Brasil, México, Colômbia, Chile e Peru. A empresa é líder de mercado em cada um dos principais países onde atua e possui escritórios e edifícios espalhados pela América Latina.

Por meio de sua plataforma de comércio eletrônico e serviços relacionados, o Mercado Livre oferece a seus usuários ferramentas de compra/venda e pagamentos on-line, que não apenas contribuem para o desenvolvimento de uma grande e crescente comunidade de comércio eletrônico na América Latina, mas também fomentam o empreendedorismo e a mobilidade social. O foco principal da empresa é fornecer soluções tecnológicas e comerciais atraentes e que atendam aos desafios culturais e geográficos de operação, através de uma plataforma de comércio e pagamentos online em toda a América Latina.

O Imóvel Bresco Bahia será locado ao Mercado Livre de forma faseada, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não residencial" celebrado em 13 de setembro de 2019, aditado em 07 de julho de 2020 e em 15 de outubro de 2020, totalizando uma área bruta locável de 56.217,30 m². O início da locação da primeira fase do G100 Bresco Bahia, com 27.371,81m² de área bruta locável, teve início no dia 15 de setembro de 2020, o início da locação da segunda fase do G100 Bresco Bahia, com 10.770,16m² de área bruta locável, está previsto para 26 de outubro de 2020, e o início da locação do G200 Bresco Bahia, com 18.075,33m² de área bruta locável, está previsto para 31 de janeiro de 2021, todos com vencimento previsto para 31 de janeiro de 2026. O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IPCA a partir de setembro de 2020.

Além disso, o Mercado Livre tem a opção de solicitar a expansão do Galpão G100 até 30 de novembro de 2020, compreendendo uma área mínima de 1.250m² e máxima de 3.730m². Caso a opção seja exercida, o início da locação dessa área está previsto para 31 de março de 2021.

Nos termos do contrato de locação, o Mercado Livre se obrigou a contratar carta fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no valor equivalente a 6 (seis) aluguéis mensais.

Em caso de rescisão antecipada motivada pela locatária, será devida multa equivalente a 4 (quatro) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo remanescente do contrato de locação, bem como a devolução da remuneração mensal equivalente ao período de carência concedido, também proporcional ao prazo remanescente do contrato de locação, acrescido do valor de R$438.029,75 atualizado desde 26 de agosto de 2020. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 12 (doze) meses para a rescisão antecipada até o 12º mês de vigência da locação. A partir do 13º mês de vigência da locação, o aviso prévio diminui em 1 (um) mês, a cada 4 (quatro) meses decorridos do prazo de locação.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Bresco Bahia que sejam de conhecimento da Administradora ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



Imóvel Bresco Bahia

Propriedade

Tipo de Propriedade: Centro de Distribuição
Localização: Lauro de Freitas/BA
Participação no Imóvel: 100%
Área de Terreno: 226.513,21m²
Área Bruta Locável Estimada: 56.217,30m²
Vacância Física: 0%
Potencial de Expansão: 3.730,00m²

Locatário

Cliente: Mercado Livre
Tipo de Contrato: Típico
Prazo de Locação: 5 anos
Início da Locação: 15/09/2020
Término da Locação: 31/01/2026
Mês do Reajuste Anual: setembro
Índice de Reajuste: IPCA
Próxima Revisional: n/a
Área Ocupada: 56.217,30m²

A vendedora do Ativo Alvo da Quarta Emissão é a "Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.", inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65, empresa indiretamente controlada pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento administrado pela Administradora, gerido pelo Gestor e que tem os Ofertantes como cotistas. Dessa forma, a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, pelo Fundo, é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão pelo Fundo. Para tanto, o Fundo disponibilizará aos Investidores da Oferta uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Cotistas e/ou pelo Investidor da Oferta no mesmo ato do exercício do Direito de Preferência ou da celebração do Boletim de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para que o terceiro possa representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, nem à Administradora, ou partes a eles vinculadas. ("Procuração de Conflito de Interesses").

A Procuração de Conflito de Interesses é facultativa ao Cotista e ao Investidor, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável às aquisições, podendo ser revogada nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede (Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ), ou por e-mail direcionado a *ger2.fundos@oliveiratrust.com.br*. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, o Investidor da Oferta possa concordar – ou não – com a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão. No caso de Investidor se tornar Cotista a partir da subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, a Procuração de Conflito de Interesses será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante efetivamente se torne Cotista do Fundo.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto Preliminar, no laudo de avaliação e/ou estudo de viabilidade, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta. O laudo de avaliação e o estudo de viabilidade do Ativo Alvo da Quarta Emissão encontram-se anexos ao presente Prospecto Preliminar como Anexo V.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão de propriedade de parte relacionada à Administradora e/ou ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

RECOMENDA-SE AOS COTISTAS E POTENCIAIS INVESTIDORES A LEITURA DO MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO CONSTANTE DO ANEXO VI AO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA FINS DE OUTORGA DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO" E "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTES DAS PÁGINAS 141 E 125 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes.

A descrição dos custos relativos à Oferta está no item "Demonstrativo dos Custos da Distribuição Pública das Cotas" na página 108 deste Prospecto Preliminar.

XI. *DISTRIBUIÇÃO PARCIAL*

Será admitida a distribuição parcial apenas de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Volume Total da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores até então integralizados e/ou pagos serão devolvidos aos respectivos Cotistas e/ou Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Primária, conforme faculta o §5º do art. 30 da Instrução CVM 400.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

XII. ***PROCEDIMENTOS DA OFERTA***

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)**, caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária tenha sido subscrita, realizará uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas, observado o Volume Mínimo da Oferta.

As Cotas serão registradas para distribuição e negociação **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O Coordenador Líder não prestará garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que o Coordenador Líder não será responsável pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso, de eventual saldo de Cotas Ofertadas ou de Novas Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Cotistas e/ou Investidores no âmbito da Oferta

A Oferta **(i)** será composta pela Oferta Primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa)de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)**, caso a totalidade das Novas Cotas seja subscrita pelos Cotistas e/ou Investidores, será composta pela Oferta Secundária de até 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, no montante total de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas, perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até 4.424.780 (quatro milhões, quatrocentas e vinte e quatro mil e setecentas e oitenta) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, no montante total de até R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.

As Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

Após o exercício do Direito de Preferência, a Oferta será realizada junto a **(i)** Investidores Não Institucionais que deverão realizar um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, **(ii)** Investidores (sejam eles Institucionais ou Não Institucionais) considerados Pessoas Vinculadas que deverão realizar um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição ou ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, e **(iii)** Investidores Institucionais que deverão formalizar ordens de investimento até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens; em qualquer dos casos acima, tais Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento foram apresentadas perante a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação da Oferta, qual seja, o dia 26 de novembro de 2020, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

O Coordenador Líder, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição, adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

(a) as Novas Cotas serão, inicialmente, ofertadas aos atuais Cotistas, que poderão exercer Direito de Preferência para sua subscrição e integralização;

(b) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(c) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores;

(d) após o exercício do Direito de Preferência, a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, o Critério de Rateio da Oferta Institucional e os termos previstos no Contrato de Distribuição;

(e) após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar e será disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início;

(f) serão encaminhados à CVM **(i)** os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, *caput*, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação deste Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou **(ii)** os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores, eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;

(g) durante o Período de Subscrição, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante do item "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais ou dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo, o Limite Máximo de Pedido de Subscrição e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais;

(h) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no Contrato de Distribuição;

(i) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas (incluindo aqueles considerados Pessoa Vinculada e que não tenha formalizado sua adesão por meio de celebração de Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição) deverá enviar sua ordem de investimento para uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto no item (k) abaixo;

(j) no mínimo, 20% (vinte por cento) das Cotas não subscritas por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Volume Total da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Pedidos de Subscrição;

(k) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo, sendo certo que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e que não tenham formalizado sua adesão à Oferta mediante celebração do Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição poderão participar da Oferta Institucional e apresentar sua ordem de investimento nas mesmas condições dos demais Investidores Institucionais em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, sendo certo que, nesse caso, o Investidor Institucional que seja Pessoa Vinculada não se sujeitará ao Limite Máximo de Pedido de Subscrição. No entanto, caso haja distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400;

(l) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária, observado o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência e aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(m) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas e, caso haja colocação do Volume Total da Oferta Primária, passarão a ser alocadas as Cotas Ofertadas de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. A quantidade de Cotas a serem alocadas deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a alocação de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder;

(n) uma vez observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas não colocadas no âmbito da Oferta Secundária e permanecerão com a titularidade dos Ofertantes, não havendo cancelamento de sobras de Cotas. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Eventuais arredondamentos decorrentes de falhas serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder;

(o) As instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas pelo Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;

(p) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição e/ou aquisição das Cotas somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(q) o Volume Total da Oferta, observadas as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, poderá ser distribuído, durante todo Prazo de Distribuição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Boletim de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, conforme o caso, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério da Administradora e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

(r) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Cotistas e/ou Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta

estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, bem como no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Cotistas e/ou Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Cotistas e/ou Investidores, conforme o caso, pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Cotista e/ou Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Cotistas e/ou Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Cotista e/ou Investidor, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotistas e/ou do Investidor, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Cotista e/ou Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Cotista ou o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Cotista e/ou ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Cotistas e/ou Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Cotistas e/ou Investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e/ou Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo ou a versão alterada do Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo Cotista e/ou pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Cotistas e Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Cotista e/ou o Investidor poderão revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Cotista ou o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação

XIII. ***PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO***

Oferta Não Institucional

No mínimo, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta que não for subscrito no âmbito do Direito de Preferência será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Volume Total da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos Pedidos de Subscrição, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição ("Oferta Não Institucional").

Durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizará pedidos de subscrição de Cotas, mediante o preenchimento de um único Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Subscrição.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas preencherão e apresentarão a uma única Instituição Participante da Oferta seu pedido de subscrição das Cotas por meio de um único Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, observado, ainda, o Investimento Mínimo e o Limite Máximo de Pedido de Subscrição.

Os Investidores Não Institucionais indicarão, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Serão observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, o Limite Máximo de Pedido de Subscrição e os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, se houver distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgado neste Prospecto Preliminar e estará divulgado no Prospecto Definitivo;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá, no Pedido de Subscrição, indicar a quantidade de Cotas de sua intenção de investimento;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo, limitado ao valor do Pedido de Subscrição;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iii)" acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Subscrição, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) cada um dos Investidores Não Institucionais, seja ele Pessoa Vinculada ou não, ao aceitar participar da Oferta por meio da assinatura ou confirmação eletrônica do Boletim de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, será convidado a outorgar uma Procuração de Conflito de Interesses para, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representes de cada Cotista, deliberar na respectiva assembleia geral de cotistas sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, que configura potencial conflito de interesses; e

(vi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(i)", "(ii)" e "(iv)" acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, após o exercício do Direito de Preferência, o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas) não subscritas por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. No entanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, até o limite máximo do Volume Total da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

As Cotas remanescentes que não tenham sido colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas ao Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever/adquirir Cotas apresentarão suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, observado que os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, necessariamente, deverão indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, caso venha a ser constatado distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgado neste Prospecto Preliminar e estará divulgado no Prospecto Definitivo;

(iii) cada um dos Investidores Institucionais, seja ele Pessoa Vinculada ou não, ao aceitar participar da Oferta por meio da assinatura ou confirmação eletrônica do Boletim de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, será convidado a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representantes de cada Cotista, deliberar na respectiva assembleia geral de cotistas sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, que configura potencial conflito de interesse;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumirá a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor da Cota;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e

(vii) 5% (cinco por cento) das Cotas, destinadas à Oferta Institucional serão preferencialmente destinados à colocação do Formador de Mercado, a fim de lhe possibilitar a sua atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do Contrato de Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável.

As ordens de investimento são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iv) e (v) acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, mais bem atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo e, no caso dos Investidores Não Institucionais, do Limite Máximo de Pedido de Subscrição, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se houve emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional, observada a Opção de Lote Adicional.

Caso venha a ser constatado distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de valores mobiliários a ser subscrita está divulgado neste Prospecto Preliminar e estará divulgado no Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 129 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Participantes da Oferta, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se (i) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; e diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito no item "Liquidação da Oferta" abaixo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Sem prejuízo do disposto abaixo e ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" deverão ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso venha ser constatado distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e (ii) a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações a serem enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas e/ou adquiridas não sejam totalmente integralizadas e/ou pagas por falha dos investidores da Oferta, a integralização e/o aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à instituição escrituradora em até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Liquidação pelo Valor da Cota. A Oferta Primária terá prioridade na integralização, de forma que as eventuais falhas na liquidação que vierem a ocorrer afetarão primeiramente a Oferta Secundária de forma proporcional em relação à quantidade de Cotas Ofertadas de titularidade de cada Ofertante, conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Eventuais arredondamentos decorrentes de falhas serão realizados conforme acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder. Caso após a possibilidade de integralização e/ou aquisição das Cotas junto à instituição escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Volume Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Procedimentos para Subscrição, Integralização ou Aquisição das Cotas

A integralização e/ou aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever e/ou adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação, o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional.

A integralização e/ou aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Valor da Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita, integralizada e/ou adquirida, conforme o caso, a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, conquanto não ter sido adquirida a totalidade das Cotas Ofertadas, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo a Administradora fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição e/ou Contratos de Venda e Compra de Cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso não seja colocado o Volume Mínimo da Oferta até o final do Prazo de Distribuição, esta será cancelada. Nesta hipótese, a Administradora deverá, imediatamente devolver aos Investidores eventuais valores até então por eles integralizados/pagos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

XIV. *INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO*

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 111 A 135 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

XV. *CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ*

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

XVI. *CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO*

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre o Coordenador Líder, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e os Ofertantes contrataram o Coordenador Líder para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e do Coordenador Líder a partir da divulgação do Aviso ao Mercado.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidou outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidiram integrar o consórcio de distribuição aderiram integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para os Participantes Especiais e para Instituição Consorciada, contendo as condições e os limites da obrigação ou participação de cada Participante Especial e da Instituição Consorciada que aderiram à Oferta, foi submetido previamente à apreciação da CVM.

Os Participantes Especiais (representados pela B3) e a Instituição Consorciada que aderiram à Oferta celebraram, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais foram convidados pelo Coordenador Líder por meio de Carta Convite a participarem da Oferta, sendo que a adesão dos Participantes Especiais à Oferta se deu por meio da assinatura, pela B3, representando os Participantes Especiais, do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. A Instituição Consorciada foi convidada diretamente pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, sendo que a adesão da Instituição Consorciada à Oferta se deu por meio da assinatura do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Os Participantes Especiais e a Instituição Consorciada, por meio do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, após a divulgação do Anúncio de Início, comprometeram-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM 400, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo Período de Silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre **(i)** a Oferta, ou **(ii)** o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo a Participante Especial será descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério do Coordenador Líder, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

XVII. ***CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO***

Em 25 de setembro de 2019, a Administradora contratou o Formador de Mercado para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384, do Manual de Normas para o Formador de Mercado e em conformidade com demais disposições aplicáveis aos respectivos mercados de negociação das Cotas, com finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado deverá efetuar diariamente ofertas de compra e venda no mercado secundário necessárias para a prática das atividades de formador de mercado em valor total não inferior a um montante definido no Contrato de Formador de Mercado na compra e na venda, em condições normais de mercado, observando-se os termos do Contrato de Formador de Mercado.

O Formador de Mercado, pela prestação dos serviços contratados por meio do Contrato de Formador de Mercado, fará jus a remuneração mensal total de R$18.000,00 (dezoito mil reais), pagos trimestralmente.

O Contrato de Formador de Mercado vigorará por um prazo de 1 (um) ano a partir data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, sucessivamente, por períodos de 1 (um) ano, mediante acordo entre as partes por escrito nesse sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo final do Contrato de Formador de Mercados.

O Contrato de Formador de Mercado também poderá ser resilido, sem qualquer ônus, mediante o envio de comunicação escrita à outra parte e à B3, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, respeitado o período mínimo de atuação estabelecido no Ofício Circular 109/2015-DP ou outro que venha a substituí-lo.

Cópia do Contrato de Formador de Mercado (incluindo seus eventuais aditamentos) estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, na sede da Administradora e do Formador de Mercado.]

XVIII. *VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA*

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenha realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição ou no Contrato de Compra e Venda de Cotas, respectivamente.

XIX. *REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO*

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, incluindo as Cotas Ofertadas, caso aplicável, o Coordenador Líder fará jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma ("Remuneração"):

(a) Comissão de coordenação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Volume Total da Oferta, calculado com base no preço de integralização/aquisição das Cotas;

(b) Comissão de estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Volume Total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas;

(c) Comissão de remuneração dos canais de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,00% (dois inteiros), calculado com base no preço de integralização das Cotas.

O Comissionamento acima poderá ser repassado, no todo ou em parte aos Participante Especiais e/ou à Instituição Consorciada que aderirem à Oferta à título de comissão de distribuição ou qualquer outro. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais e/ou à Instituição Consorciada, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder (com exceção para Imposto sobre a Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento acima descrito será arcado pelos Cotistas que exercerem o direito de preferência e/ou Investidores por meio do pagamento da Taxa de Distribuição.

XX. *CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA*

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

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

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400**. Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 97 do presente Prospecto Preliminar.

XXI. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão arcadas pelos Cotistas e/ou potenciais Investidores, conforme o caso, por meio do pagamento da Taxa de Distribuição:

Custos de Distribuição das Cotas

Comissões e Despesas[1], [2]	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em Relação ao Volume Total da Oferta**
- Comissão de Coordenação e Estruturação	5.000.001,40	1.13	1.00%
- Comissão de Distribuição	10.000.002,80	2.26	2.00%
- Impostos sobre as Comissões	1.602.103,38	0.36	0.32%
- Advogados	260.000,00	0.06	0.05%
- Taxa de Registro na CVM (Oferta Primária)	317.314,36	0.07	0.06%
- Taxa de Registro na CVM (Oferta Secundária)	317.314,36	0.07	0.06%
- Taxa de Registro e Distribuição na B3	221.810,57	0.05	0.04%
- Taxa de Subscrição na B3	35.692,90	0.01	0.01%
- Taxa de Registro na ANBIMA	19.435,00	0.00	0.00%
- Roadshow	10.000,00	0.00	0.00%
- Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0.00	0.00%
- Outras Despesas	10,000.00	0.00	0.00%
Total	**17,808,663.50**	**4.02**	**3.56%**

(1) *Valores arredondados e estimados, considerando o volume base de R$500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais).*

(2) *Os custos relativos à Oferta serão arcados diretamente pelo Fundo com recursos provenientes da Taxa de Distribuição.*

(3) *Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.*

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Os recursos captados por meio da Taxa de Distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição indicados na tabela acima. Caso, após o pagamento de todos os referidos custos, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas, foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

XXII. *ESTUDO DE VIABILIDADE*

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em setembro de 2020 pela pelo Gestor, a Bresco Gestão e Consultoria Ltda. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto Preliminar como Anexo IV.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto Preliminar, em especial os fatores de risco **(i)** "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", na página 134 deste Prospecto Preliminar, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e **(ii)** "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 133 deste Prospecto Preliminar.

XXIII. *DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS OFERTANTES*

As declarações da Administradora, do Coordenador Líder e dos Ofertantes, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto Preliminar como Anexo VII.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Preliminar estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Preliminar, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

XXIV. *PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA*

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto Preliminar por meio dos websites da Administradora, dos Ofertantes, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que este Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

XXV. *MODIFICAÇÃO DA OFERTA*

Nos termos do Comunicado ao Mercado de Primeira Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta, divulgado em 30 de setembro de 2020, a Oferta foi modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado foram ajustados para:

(i) refletir alteração do cronograma indicativo da Oferta; e

(ii) esclarecer que, caso haja distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Nos termos do Comunicado ao Mercado de Segunda Modificação da Oferta com Alteração do Cronograma da Oferta, divulgado em 16 de outubro de 2020, a Oferta foi novamente modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado foram novamente ajustados para refletir alteração do cronograma indicativo da Oferta.

Nos termos do Comunicado ao Mercado de Terceira Modificação da Oferta, divulgado em 22 de outubro de 2020, a Oferta foi novamente modificada e, consequentemente, este Prospecto Preliminar foi novamente ajustado para refletir alterações às descrições (i) do Imóvel Bresco Itupeva, para indicar que houve a desocupação no imóvel, anteriormente indicada apenas como prevista, e (ii) do Imóvel Bresco Bahia, para indicar que a construção do G100 Bresco Bahia, anteriormente indicada como em andamento, será concluída até o encerramento da Oferta e, ainda, que as negociações da locação do G200 Bresco Bahia pelo Mercado Livre foram concluídas, de forma que o Imóvel Bresco Bahia encontra-se 100% (cem por cento) locado para o Mercado Livre, cumprindo-se, portanto, uma das Condições Precedentes para a transferência definitiva do G200 Bresco Bahia e pagamento do seu preço de aquisição.

Administradora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Contatos: Paulo Henrique Amaral Sá
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br
(para acessar este Prospecto, no website da Administradora, localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, no campo "Informações sobre Fundos e Prospectos", pesquisar "BRESCO LOGÍSTICA FIIFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e clicar no link com este nome, e, então, localizar este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta), ou na página do Fundo, em www.brescologistica.com.br (neste website, localizar a aba "Governança Corporativa" e clicar em "Emissões de Cotas" e/ou "Comunicados ao Mercado").

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridocomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
(para acessar este Prospecto, neste website acessar "Investimentos", clicar em "Ofertas Públicas", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Bresco Log FII - Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas da 4ª Emissão do Bresco Log FII" e, então, localizar "Prospecto Preliminar").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br
(Para acessar este Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados")

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br
(Para acessar este Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos produtos e serviços", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª emissão")

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Risco da Covid-19

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

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

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

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

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

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

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

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

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

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

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

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

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Risco institucional

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

Risco imobiliário

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

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

Os ativos componentes da Carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e

desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

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

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

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

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

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

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

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

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

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

Risco de aumento dos custos de construção

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

Riscos ambientais

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

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

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

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

Riscos regulatórios

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

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

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

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

Risco operacional

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

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

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

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

Risco relativo ao pré-pagamento

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

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

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

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

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

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

Risco de sinistro

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

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

Risco de desapropriação

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

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

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

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

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

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

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

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

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

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

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

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

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

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

Risco de Crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários

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

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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

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

Riscos decorrentes da aquisição do Imóvel Bresco Bahia

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

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

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

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA

Risco relativo à destituição do Gestor

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

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provém em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

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

Risco de não aprovação do conflito de interesses

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

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

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

Riscos tributários

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

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

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

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

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

Risco de descontinuidade

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

Depreciação do investimento

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

Risco de imagem

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

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

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

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

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo

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

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

Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo

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

Risco relativo à concentração de Cotistas

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

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

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

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

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

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

Risco de governança

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

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

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

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

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

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

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

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

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

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

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

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

III. OUTROS RISCOS

Risco de potencial Conflito de Interesses

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

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

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

Por fim, vale ressaltar que o Gestor é também gestor do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação da Terceira Emissão e realização da Oferta, o qual possui como objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários em fase de desenvolvimento. Após a conclusão e estabilização desses projetos em desenvolvimento no "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", o Gestor poderá propor, no futuro, a aquisição de tais ativos imobiliários pelo Fundo caso estejam alinhados à Política de Investimentos, além do Ativo Alvo da Quarta Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que o Gestor é, também, gestor do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário". Os cotistas do Fundo que também forem cotistas daquele fundo não poderão votar na Assembleia Geral, em virtude das limitações previstas na Instrução CVM 472, o que poderá incluir Pessoas Vinculadas e/ou a totalidade ou parcela dos Ofertantes, conforme explicitado acima. Caberá, portanto, aos demais cotistas do Fundo deliberar sobre a aquisição ou não desses imóveis e empreendimentos, submetendo-se a decisão aos riscos já apontados acima.

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

O mesmo racional vale para as frações ideais do Imóvel Bresco Bahia, Ativo Alvo da Quarta Emissão conforme informado no subitem "Imóvel Bresco Bahia" do item "Destinação dos Recursos", na página 90 deste Prospecto Preliminar. A vendedora do Ativo Alvo da Quarta Emissão é a "Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.", inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65, empresa indiretamente controlada pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento administrado pela Administradora, gerido pelo Gestor e que tem os Ofertantes como cotistas. A aquisição do Imóvel Bresco Bahia se dará por meio de um único instrumento, mas sujeita à Condições Precedentes que, caso não implementadas, resolverão a aquisição com relação à fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia, correspondente ao G200 Bresco Bahia, ora em fase de construção. Nessa hipótese, o Fundo passará a deter somente a fração ideal de 67,80% do Imóvel Bresco Bahia, permanecendo a Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda. detentora da fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia até o registro da incorporação imobiliária do referido imóvel, de modo que ao final do processo o Imóvel Bresco Bahia seja composto por suas áreas distintas e individualizadas em unidades autônomas. Em caso de copropriedade do Imóvel Bresco Bahia, o Fundo e a Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda. deverão firmar um instrumento para regrar a delimitação e posse exclusiva de cada proprietário sobre a respectiva fração, a divisão dos encargos comuns e seus pagamentos e o recebimento integral, pelo Fundo, dos alugueis devido pelo Mercado Livre ou terceiro locatário da área exclusiva do Imóvel Bresco Bahia atribuída ao Fundo.

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

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

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

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

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

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

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

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

IV. RENTABILIDADE ESPERADA

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Coordenador Líder, ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" constante na página 132 deste Prospecto Preliminar.

I. *RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR*

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de o Gestor ter sido contratado pela Administradora para a gestão da carteira do Fundo e do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57.

II. *RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER*

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

III. *RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O COORDENADOR LÍDER*

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta, incluindo a atuação do Coordenador Líder como Formador de Mercado, conforme Contrato de Formador de Mercado, e de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos pelo Gestor.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas de emissão do Fundo e de outros fundos geridos pelo Gestor, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação pelo Fundo.

IV. *RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO*

Na data deste Prospecto Preliminar, os Ofertantes são cotistas majoritários do Fundo. Os Ofertantes celebraram o Acordo de Lock-Up, que exige a manutenção de participação relevante no Fundo até, pelo menos, o dia 29 de novembro de 2020. Mesmo após o término do Acordo de *Lock Up,* também não é possível assegurar que os Ofertantes não manterão posição relevante no Fundo. Conforme reportado no tópico "Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo" à página 129 deste Prospecto Preliminar, não é possível garantir que a posição relevante a ser mantida pelos Ofertantes não resultará na existência de situações de potencial conflito de interesses entre Ofertantes e demais cotistas, no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas.

V. *RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA*

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e a Administradora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da administração, pela Administradora, de outros fundos de investimento eventualmente aplicados por cada um dos Ofertantes, bem como a realização da presente Oferta.

VI. *RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O COORDENADOR LÍDER*

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

VII. *RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O GESTOR*

Os Ofertantes residentes no Brasil são fundos de investimento devidamente autorizados a funcionar pela CVM e submetidos à gestão discricionária por gestores devidamente habilitados pela CVM. Na data deste Prospecto Preliminar, com exceção da JREP II Maracanã (conforme descrito abaixo), os demais Ofertantes não detêm cotas emitidas pelo Gestor e, por isso, não são sócios do Gestor.

Já a Ofertante JREP II Maracanã, na data deste Prospecto Preliminar, detém uma participação minoritária no Gestor.

Todos os Ofertantes, por sua vez, são, na data deste Prospecto Preliminar, cotistas do "Bresco Growh Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57, que é também gerido pelo Gestor. A persistir essa situação, os Ofertantes poderão submeter-se à situação de conflito se e quando houver conflito de interesses entre os dois fundos, considerando que o Fundo poderá, no futuro, adquirir os ativos em desenvolvimento do "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", como explicitado no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 132 deste Prospecto Preliminar, o que inclui a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão.

A despeito das limitações para votação em Assembleia Geral previstas na Instrução CVM 472 relativamente às Ofertantes nas circunstâncias esclarecidas acima, não há como se garantir que tais posições detidas pelos Ofertantes, seja como cotistas do Fundo, sócio do Gestor (no caso específico da JREP II Maracanã) ou cotistas do "Bresco Growth de Investimento Imobiliário", não representarão situações de potencial conflito de interesses no âmbito do Fundo, podendo tais situações resultar em perdas aos Cotistas, conforme reportado nos itens "Risco de Permanência dos Ofertantes no Fundo" e "Risco de Não Permanência dos Ofertantes no Fundo" às páginas 129 deste Prospecto Preliminar e no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página 132 deste Prospecto Preliminar.

VIII. *RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E O CUSTODIANTE*

Na data deste Prospecto Preliminar, o Custodiante e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Custodiante e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

IX. ***POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO***

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção "Relacionamento entre as Partes", há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

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

Adicionalmente, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da subscrição de Novas Cotas pelos Investidores e/ou pelos atuais Cotistas serão destinados à aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão. O Ativo Alvo da Quarta Emissão é de propriedade da "Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.", sociedade indiretamente controlada pelo "Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento gerido pelo Gestor. De forma a aprovar a referida operação, será realizada Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão. Para tanto, os Cotistas e/ou Investidores que subscreverem Cotas, ao aceitarem participar da Oferta por meio do exercício do Direito de Preferência ou de assinatura ou confirmação eletrônica do Boletim de Subscrição ou do Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representantes de cada Cotista, deliberar na respectiva assembleia geral de cotistas sobre a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão, que configura potencial conflito de interesses.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas;

(ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

Consideram-se Pessoas Ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto Preliminar, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do Imposto de Renda na Fonte – IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 - IN RFB 1.585/2015.

Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias – LH, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil – RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

O recolhimento do Imposto de Renda sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Investidores Residentes no Brasil

Os rendimentos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido; e de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN RFB 1.585/2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Investidores Residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Não obstante, os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos de acordo com os termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB 1.585/2015.

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de Imposto de Renda prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, deve alcançar as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na IN RFB 1.530/14, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja a aplicabilidade poderá ser imediata.

Além disso, de acordo com os artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um e meio por cento) para os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, , observado o limite de 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

Tributação do IOF/Câmbio

Operações de câmbio referentes às conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

8. INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
Contato: Paulo Henrique Amaral Sá
Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.
Responsável: Rafael Fonseca / Camilla Osborn
Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa
CEP: 01455-000, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4058-4555
E-mail: rafaelf@bresco.com.br / camillaf@bresco.com.br
Website: www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 02.332.886/0011-04
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridocomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br/

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento, do presente Prospecto Preliminar e/ou do Prospecto Definitivo. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate o Coordenador Líder, nos dados para contato abaixo identificados, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como receber críticas e sugestões.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/ME: 02.332.886/0011-04
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ
At.: Mercado de Capitais
Tel.: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br | juridocomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I.	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II.	REGULAMENTO
ANEXO III.	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO IV.	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V.	LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA QUARTA EMISSÃO
ANEXO VI.	MANUAL DE EXERCÍCIO DO VOTO
ANEXO VII.	DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
3810411 - 1855022
Custas:R$
Total 181,59
Em 109,76-FETJ 25,02-FUNDPERJ 15,38-MP 11,27-AÇÃO 0,22-FUNDPERJ 5,48-FUNPERJ 5,48-FUNARPEN 4,39
Registrado e digitalizado em 22/07/2014

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS 1º OFÍCIO

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação **"ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"** ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento definida no Anexo I do Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

2. Assumir a função de administração do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;

3. O Diretor responsável pela Administradora perante à Secretaria da Receita Federal nos termos da regulamentação pertinente, bem como pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo e também pela prestação de informações a esse relativas, será o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2009, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca;

4. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do **ANTARES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;

Estruture TG

5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM nº 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;e

6. Comunicar a CVM acerca da dispensa automática de registro da distribuição pública com esforços restritos de 200.000 (duzentas mil) quotas da sua 1ª (primeira) emissão, no montante total de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, da CVM, a ser realizada em regime de melhores esforços de distribuição, pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, insituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2014.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADOR

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Raphael Magalhães Morgado
Procurador

Testemunhas:

1. _____
Alan Russo Najman
20.419.427-8 (Detran)
CPF: 101.519.617-94

2. _____
THIAGO DE GUSMÃO DELFINO DOS SANTOS
RG. 21.802.527-8 (DETRAN)
CPF: 145.472.897-35

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAIT 94607 GGB
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Apresentado hoje, protocolado sob o nº 1855022 e registrado em Mídia Ótica sob o nº
Rio de Janeiro, 22/07/2014
CYNTIA CAMERINI MAGALHÃES
021026725

ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2020

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E PÚBLICO ALVO

Artigo 1.1. O FII Bresco Logística é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 1.1.1. Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FII Bresco Logística é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

Artigo 1.2. O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 1.3. O patrimônio do FII Bresco Logística será formado por uma única classe de Cotas.

Artigo 1.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VII, Capítulo VIII e Capítulo IX deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata da deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

Artigo 1.5. O público-alvo do FII Bresco Logística é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Artigo 1.5.1. Os recursos decorrentes da integralização das Cotas do FII Bresco Logística objeto da distribuição pública primária das Cotas serão destinadas à amortização das dívidas existentes vinculadas aos Ativos Imobiliários. A destinação de recursos referente às Cotas objeto de novas emissões do FII Bresco Logística deve observar a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o Capital Autorizado ou conforme aprovado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores

	mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Cotistas do FII Bresco Logística.
Ativos Financeiros	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do FII Bresco Logística, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e **(v)** operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
Ativos Imobiliários	Os ativos imobiliários em que o FII Bresco Logística poderá investir, como definidos no Artigo 4.2 deste Regulamento.
Auditor Independente	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo por Administrador e Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
CAM-B3	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 17.1.
Capital Autorizado	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8.8.
Carteira	A carteira de investimentos do FII Bresco Logística formada por ativos descritos neste Regulamento nos quais o FII Bresco Logística poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável, compreendendo Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Conflito de Interesses	Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo Fundo em que Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FII Bresco Logística, possuam interesse pessoal, efetivo ou

	em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo FII Bresco Logística, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; **(v)** a aquisição, pelo FII Bresco Logística, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez; e **(vi)** a votação por Cotista do Fundo em Assembleia Geral cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por justa causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.
Contrato de Gestão	Significa o contrato celebrado entre FII Bresco Logística e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria	Significa o contrato firmado entre o FII Bresco Logística e o Controlador para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do FII Bresco Logística.
Controlador	Significa a Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do FII Bresco Logística.
Cotas	Significam as Cotas de emissão do FII Bresco Logística, de classe única, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do FII Bresco Logística.

4

Cotista	Significa o titular de Cotas.
Custodiante	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Dia Útil	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
FII Bresco Logística ou Fundo	Significa o "Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário", fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob nº 20.748.515/0001-81.
Gestor	Significa a Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.415.310/0001-70, contratada pelo FII Bresco Logística, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no Artigo 5.3 deste Regulamento.
Instituições Financeiras de Primeira Linha	Significa uma instituição financeira devidamente autorizada a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "AA-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody's América Latina Ltda.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
IPCA	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que

	reflita o IPCA da melhor maneira possível.
Laudo de Avaliação	Significa o laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pelo FII Bresco Logística, o qual será elaborado preferencialmente por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador e aprovada pelo Gestor.
Lei 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
Novas Cotas	Significam as novas cotas do FII Bresco Logística que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do FII Bresco Logística que venha a ser realizada pelo FII Bresco Logística, nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do FII Bresco Logística, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do FII Bresco Logística.
Pessoas Ligadas	Significa: **(i)** sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; **(ii)** sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(iii)** parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
Reais, Real, R$	Significa a moeda corrente do país no qual o FII Bresco Logística é constituído.
Regulamento	Significa o presente regulamento do FII Bresco Logística, incluindo seus anexos.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.1.
Taxa de Comercialização	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.2.
Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10.4.3.
Termo de Adesão	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 3.1. O objetivo do FII Bresco Logística é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

Artigo 3.1.1. Sem prejuízo do objetivo primordial do FII Bresco Logística descrito acima, o FII Bresco Logística poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunísticos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

Artigo 3.2. O investimento no FII Bresco Logística não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 4.1. Para alcançar o objetivo do FII Bresco Logística conforme disposto no Artigo 3.1, acima, o FII Bresco Logística buscará investir primariamente em Ativos Imobiliários que, por meio da gestão ativa do Gestor, provejam geração de renda ao FII Bresco Logística e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes.

Artigo 4.2. Para a concretização desta política de investimentos, o FII Bresco Logística poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

(i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;

(ii) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima.

Artigo 4.2.2. Sem prejuízo ao objetivo do Fundo descrito no Artigo 4.1, acima, o FII Bresco Logística também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** letras de crédito imobiliário; e **(iii)** letras imobiliárias garantidas.

Artigo 4.2.3. Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

i. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
ii. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
iii. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 4.2.4. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a Carteira do FII Bresco Logística; e **(ii)** contratar, em nome do FII Bresco Logística, terceiros para a prestação de serviços ao FII Bresco Logística, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedade existentes nos Ativos Imobiliários.

Artigo 4.2.5. O FII Bresco Logística poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Instrução CVM 472.

Artigo 4.2.6. O FII Bresco Logística poderá investir em Ativo Imobiliário gravado com ônus real desde que referidos ônus seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja a aquisição do referido Ativo Imobiliário e/ou a realização de construção ou benfeitorias no respectivo Ativo Imobiliário onerado, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Artigo 4.2.7. Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do FII Bresco Logística.

Artigo 4.2.8. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo FII Bresco Logística deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos da Instrução CVM 472.

Artigo 4.3. A parcela do patrimônio do FII Bresco Logística que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

Artigo 4.3.1. Como regra geral, o FII Bresco Logística não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados **(i)** ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou **(ii)** pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do FII Bresco Logística, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

Artigo 4.3.2. Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no artigo acima.

Artigo 4.4. As receitas auferidas pelo FII Bresco Logística, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do FII Bresco Logística, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do FII Bresco Logística, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 4.5. O FII Bresco Logística não poderá operar no mercado de derivativos.

Artigo 4.6. A política de investimento de que trata este Capítulo IV somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VI deste Regulamento.

Artigo 4.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo FII Bresco Logística na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do FII Bresco Logística, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento, em qualquer prospecto relacionado a Ofertas Públicas futuras, no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do FII Bresco Logística ou qualquer expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO FII BRESCO LOGÍSTICA E GESTÃO DA CARTEIRA

Artigo 5.1. O FII Bresco Logística será administrado pelo Administrador e sua Carteira será gerida pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

Atribuições do Administrador e/ou do Gestor

Artigo 5.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FII Bresco Logística, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme orientação e recomendação do Gestor.

Artigo 5.2.1. O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FII Bresco Logística, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FII Bresco Logística, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;
(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FII Bresco Logística;
(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FII Bresco Logística; e
(e) o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;

(iv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FII Bresco Logística pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FII Bresco Logística;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FII Bresco Logística;

(vii) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FII Bresco Logística, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FII Bresco Logística;

(viii) manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o Custodiante, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FII Bresco Logística;

(ix) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FII Bresco Logística;

(xi) assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FII Bresco Logística incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;

(xii) observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(xiii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do Administrador;

(xv) manter contratado o Auditor Independente;

(xvi) elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FII Bresco Logística de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

(xvii) transferir ao FII Bresco Logística qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

(xix) abrir e movimentar contas bancárias;

(xx) representar o FII Bresco Logística em juízo e fora dele;

(xxi) solicitar o registro das Cotas à distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(xxii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor;

(xxiii) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e

(xxiv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor.

Artigo 5.3. O FII Bresco Logística contará com o Gestor contratado que deverá gerir a carteira do FII Bresco Logística e prestar serviços de consultoria imobiliária, sendo responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras previstas no Contrato de Gestão:

(i) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da Carteira;

(ii) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflitos de Interesse;

(iii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a

concretização da Política de Investimento do FII Bresco Logística;

(iv) monitorar o desempenho do FII Bresco Logística, na forma de valorização de suas Cotas, e evolução do valor do patrimônio do FII Bresco Logística e da Carteira;

(v) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do FII Bresco Logística;

(vi) representar ativamente o FII Bresco Logística no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;

(vii) representar ativamente o FII Bresco Logística na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FII Bresco Logística em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo Administrador nos termos do Contrato de Gestão;

(viii) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(ix) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

(x) contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FII Bresco Logística, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da Carteira;

(xi) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FII Bresco Logística, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;

(xii) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

(xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

(xiv) transferir ao FII Bresco Logística qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 5.3.1 O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.

Artigo 5.4. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do FII Bresco Logística e utilizando os recursos do FII Bresco Logística:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FII Bresco Logística;

(v) aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;

(vii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização de Cotas por meio de chamada de capital;

(viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, realizar operações do FII Bresco Logística quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

(x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais nos termos do Artigo 4.2.6;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

(xiii) realizar operações com derivativos; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 5.4.1. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário sobre o qual recaia ônus real anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que referido ônus real seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja o próprio Ativo Imobiliário.

Artigo 5.5. Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e nos demais documentos relacionados ao FII Bresco Logística, o Administrador poderá outorgar procurações específicas ao Gestor, bem como renová-las periodicamente, as quais serão elaboradas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos termos do artigo 653 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Renúncia e Destituição do Administrador e/ou do Gestor

Artigo 5.6. O Administrador e/ou Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou do Administrador.

Artigo 5.6.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, de que trata o Artigo 5.6 acima, ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

(a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e

(b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do FII Bresco Logística, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

Artigo 5.6.2 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral referida no Artigo 5.6.1., alínea (a), no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

Artigo 5.6.3 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.4 Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FII Bresco Logística até ser proferida a averbação referida no Artigo 5.6.1, alínea (b).

Artigo 5.6.5 Aplica-se o disposto no Artigo 5.6.1 alínea (b) mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FII Bresco Logística em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.6 Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

Artigo 5.6.7 Nas hipóteses referidas no Artigo 5.6, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

Artigo 5.6.8 A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do FII Bresco Logística não constituí transferência de propriedade.

Artigo 5.6.9 A Assembleia Geral que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

Artigo 5.6.10 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

Do Contrato de Gestão

Artigo 5.7. Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no Contrato de Gestão, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

Artigo 5.7.1. Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

Rescisão do Contrato de Gestão

Artigo 5.7.2. O Fundo, representado pela Administradora, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos itens abaixo..

Artigo 5.7.3. Para os fins deste Regulamento, considera-se como "Justa Causa": **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; **(iii)** decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

Artigo 5.7.4. O Gestor poderá também rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, renunciando às suas funções de Gestor da Carteira do Fundo, por meio do envio de notificação por escrito com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Administrador, sendo que o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia discriminado acima, o que ocorrer primeiro. O Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão.

Artigo 5.7.5. Rescisão por Justa Causa. Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa nos termos do Artigo 5.7.3 acima, o Fundo, mediante envio de notificação da Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva

substituição.

Artigo 5.7.6. Rescisão sem Justa Causa. Em caso de destituição do Gestor sem que ocorra um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos do Artigo 10.4 abaixo.

Artigo 5.7.6.1. Além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e da Taxa de Comercialização, as duas últimas se aplicável, durante o período de aviso prévio, será também devida ao Gestor uma multa contratual em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente a 6 (seis) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão. A multa por destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6.1. Observado o disposto no Artigo 6.2 a Artigo 6.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FII Bresco Logística apresentadas pelo Administrador;

(ii) a alteração deste Regulamento;

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) emissão de Novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FII Bresco Logística;

(vi) dissolução e liquidação do FII Bresco Logística, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FII Bresco Logística;

(ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) alteração do prazo de duração do FII Bresco Logística;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;

(xii) alterações da Taxa de Administração;

(xiii) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou alteração dos

procedimentos para destituição ou substituição do Gestor, expressamente previstos no Contrato de Gestão.

Artigo 6.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 6.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor ou de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística e em circulação, ou do representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 6.2.1. A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.2.1.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 6.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 6.2.2. No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 6.2.2.1. O pedido que trata o Artigo 6.2.2 acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

Artigo 6.2.2.2. O percentual que se refere o Artigo 6.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 6.2.3. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 6.2.4. Independentemente da convocação prevista no Artigo 6.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 6.2.5. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias corridos de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 6.3.1. As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral.

Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

(i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Performance e de outras taxas;

(ii) alteração da política de investimento definida no Capítulo IV; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FII Bresco Logística, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 6.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso e que não estejam em situação de Conflito de Interesses com a pauta a ser votada. Para todos os fins, as Partes concordam que o Cotista que tem interesse em assumir a posição de Gestor do Fundo (seja diretamente ou por meio de afiliada ou parte relacionada) deve abster-se de votar em eventual Assembleia Geral cuja pauta seja o previsto na Cláusula 6.1(xiv) por encontrar-se em posição de Conflito de Interesses.

Artigo 6.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 6.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 6.5. Ressalvado o disposto no Artigo 6.5.1, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do Artigo 6.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

Artigo 6.5.2. Os percentuais de que trata o Artigo 6.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FII Bresco Logística indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 6.6. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FII Bresco Logística, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme competência estabelecida no Artigo 26-A da Instrução CVM 472, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador e/ou no Gestor e/ou consultor especializado, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o FII Bresco Logística; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a

propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 6.6.1. O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do FII Bresco Logística, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 6.6.2. O representante dos Cotistas terá mandato de no mínimo 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do FII Bresco Logística, sendo permitida a reeleição.

Artigo 6.6.3. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 6.7. Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o Administrador, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviço do FII Bresco Logística, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FII Bresco Logística; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FII Bresco Logística.

Artigo 6.7.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 6.7 acima quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 6.7 acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** no caso específico do item (v) do Artigo 6.7, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

Artigo 6.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VII - DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 7.1. O Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VII, no Capítulo XI e no Capítulo XII deste Regulamento, assim como no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

Artigo 7.1.1. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

Artigo 7.1.2. O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva

emissão poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo FII Bresco Logística, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

Artigo 7.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO VIII - DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, TRANSFERÊNCIA, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Emissões de Cotas

Artigo 8.1. A primeira emissão de Cotas, aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014 e registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, foi de 200.000 (duzentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Preço da Primeira Emissão"), no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na respectiva data de emissão ("Primeira Emissão"). As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e foram inteiramente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo.

Artigo 8.2. A segunda emissão de Cotas, aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.366.221, foi de 1.041.697 (um milhão quarenta e uma mil seiscentas e noventa e sete) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 1.151,97 (mil cento e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos) por Cota ("Preço da Segunda Emissão"), no montante de R$ 1.200.000.047,15 (um bilhão duzentos milhões e quarenta e sete reais e quinze centavos) na respectiva data de emissão ("Segunda Emissão"). As Cotas da Segunda Emissão foram distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e foram parcialmente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo, de modo que as Cotas não subscritas foram canceladas pela Administradora.

Artigo 8.3. A terceira emissão de Cotas, aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro de 2019, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, foi de 300.000.000,00 (trezentos milhões) de Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 1,00 (um real) por Cota ("Preço da Terceira Emissão"), no montante de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na respectiva data de emissão ("Terceira Emissão"). As Cotas da Terceira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400.

Artigo 8.4. A quarta emissão de Cotas, aprovada por meio de ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, registrado junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.386.034, conforme rerratificado por meio de ato próprio da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, registrado junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.386.068, foi de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Cotas, com preço unitário de emissão de R$ 113,00 (cento e treze reais) por Cota ("Preço da Quarta Emissão"), no montante de 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais) na respectiva data de emissão ("Quarta Emissão"). As Cotas da Quarta Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400.

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

Artigo 8.5. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

Artigo 8.5.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

Artigo 8.5.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

Valor das Cotas

Artigo 8.6. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

Artigo 8.7. Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 6.7 acima e no Artigo 8.8 abaixo.

Capital Autorizado

Artigo 8.8. O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do FII Bresco Logística, a ser realizado por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, será de R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais), observadas as condições previstas abaixo ("Capital Autorizado").

Artigo 8.8.1. As Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

Artigo 8.8.2. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos **(i)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

Artigo 8.8.3. O preço de emissão das Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Artigo 8.8.4. Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de Novas Cotas com base no Capital Autorizado.

Artigo 8.8.5. A decisão relativa a eventual emissão de Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo

Administrador.

Novas Emissões

Artigo 8.9. Uma vez atingido o Capital Autorizado, o FII Bresco Logística poderá emitir Novas Cotas, objeto de Oferta Pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

Artigo 8.9.1. Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos mesmos termos do Artigo 8.8.2 acima. No silêncio da Assembleia Geral, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério do Administrador.

Subscrição e Integralização das Cotas

Artigo 8.10. As Novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos no Capítulo XV e regulamentação aplicável. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

(i) assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva Oferta Pública;

(ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer Oferta Pública, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

Artigo 8.10.1. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, desde que verificada a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido em referidos instrumentos.

Artigo 8.11. Salvo previsão em contrário neste Regulamento, e observadas as condições estabelecidas pela Assembleia Geral, se for o caso, as Cotas deverão ser integralizadas, à vista ou a prazo, se aplicável, **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FII Bresco Logística, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade e sujeito a prévia e expressa concordância dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral após solicitação formal nesse sentido por parte do Cotista.

Artigo 8.12. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável. Caso

algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no FII Bresco Logística, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, tal Cotista será considerado um cotista inadimplente e assim (i) terá seus direitos políticos e econômicos relativos às Cotas suspensos, (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FII Bresco Logística na proporção das Cotas subscritas e não integralizadas, e (iii) poderá estar sujeito a juros de mora e/ou multa contratual expressamente previstos no respectivo compromisso de investimento, se aplicável; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FII Bresco Logística, o que ocorrer primeiro.

Transferência das Cotas

Artigo 8.13. As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

Amortização de Cotas

Artigo 8.14. Sem prejuízo ao disposto no Capítulo IX, as Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do FII Bresco Logística, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 8.14.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Artigo 8.14.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Artigo 8.14.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Artigo 8.14.4. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Resgate das Cotas

Artigo 8.15. Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do FII Bresco. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XI, abaixo.

CAPÍTULO IX - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 9.1. As quantias que forem atribuídas ao FII Bresco Logística a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do FII Bresco Logística serão incorporadas ao patrimônio do FII Bresco Logística, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do FII Bresco Logística, cabendo ao Administrador, ouvidas as recomendações do Gestor,

deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos, no Artigo 8.14 e demais regras aplicáveis deste Regulamento.

Artigo 9.2. Não obstante o acima disposto, o FII Bresco Logística deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O FII Bresco Logística poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

Artigo 9.2.1. Os lucros apurados na forma do Artigo 9.2 acima poderão ser antecipados e distribuídos aos Cotistas mensalmente, e deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

Artigo 9.2.2. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos Cotistas inadimplentes com suas obrigações nos termos do Artigo 8.12, se aplicável.

Artigo 9.3. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 9.2 acima.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Taxa de Administração

Artigo 10.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor, conforme descritas no Artigo 10.2,no Artigo 10.3 e no Artigo 10.4 abaixo ("Taxa de Administração").

Artigo 10.1.1. Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

Remuneração do Administrador

Artigo 10.2. A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

Artigo 10.2.1. Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

Artigo 10.2.2. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo FII Bresco Logística diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

Artigo 10.2.3. A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida no Artigo 10.2 acima, incidirá sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o

critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

Remuneração do Custodiante e do Controlador

Artigo 10.3. Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao FII Bresco Logística nos termos deste Regulamento, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Artigo 10.3.1. Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: **(i)** R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** o valor correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

Artigo 10.4. O Gestor será remunerado por meio de parcela a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme descrito no Artigo 10.1 acima, e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, em cada caso, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão.

Artigo 10.4.1. Pelos serviços prestados ao FII Bresco Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, deduzida da Taxa de Administração, sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

Artigo 10.4.1.1. Fica desde já estabelecido que a multa por eventual destituição sem Justa Causa nos termos do Artigo 5.7.6.1 acima deverá ser acrescida à remuneração do Gestor para fins de apuração da Taxa de Administração e consequente repasse ao prestador de serviços destituído na forma e no prazo da Taxa de Administração.

Artigo 10.4.2. Além da taxa mensal prevista no caput deste Artigo, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo FII Bresco Logística no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"). A Taxa de Comercialização integra, para todos os fins, a remuneração do Gestor e consequentemente a Taxa de Administração.

Artigo 10.4.2.1. A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo FII Bresco Logística e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

Artigo 10.4.2.2. A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Administração, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

Artigo 10.4.3. Sem prejuízo da Remuneração do Gestor deduzida da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

Artigo 10.4.3.1. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Performance_s = \sum_{m=1}^{6} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta $_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões $_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN $_{(s-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Artigo 10.4.3.2. Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} \left(Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)} \right) \geq \left(7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão \right)$$

Distribuição de Rendimento $_m$: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.
Número de Cotas $_{(m-1)}$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

Artigo 10.5. Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo FII Bresco Logística, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

CAPÍTULO XI - DA LIQUIDAÇÃO DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 11.1. O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FII Bresco Logística será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FII Bresco Logística, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, observado o disposto na Instrução CVM 472.

Artigo 11.2. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 11.3. Nas hipóteses de liquidação do FII Bresco Logística, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FII Bresco Logística. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FII Bresco Logística análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 11.4. Após a partilha do patrimônio do FII Bresco Logística e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do FII Bresco Logística, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 12.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FII Bresco Logística estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

Artigo 12.2. A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, www.oliveiratrust.com.br, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao FII Bresco Logística.

Artigo 12.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 12.2 acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à B3, bem como à CVM.

Artigo 12.2.2. Para fins deste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre Administrador e Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 13.1. O exercício social do FII Bresco Logística terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 13.2. As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

Artigo 13.2.1. As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 13.3. O FII Bresco Logística tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FII BRESCO LOGÍSTICA

Artigo 14.1. Constituem encargos do FII Bresco Logística:

(i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;

(ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FII Bresco Logística;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FII Bresco Logística, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FII Bresco Logística;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII Bresco Logística, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII Bresco Logística, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(vii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;

(viii) honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos nos artigos 31, II, III e IV, da Instrução CVM 472, se aplicável;

(ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FII Bresco Logística, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FII Bresco Logística e realização de Assembleia Geral;

(xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FII Bresco Logística, bem como despesas de

registro e liquidação de operações com ativos financeiros e modalidades operacionais da Carteira;

(xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas neste Regulamento;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII Bresco Logística seja cotista, conforme aplicável;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472; e

(xvii) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o FII Bresco Logística venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

Artigo 14.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do FII Bresco Logística, correrão por conta do Administrador.

Artigo 14.3. Os custos relativos à distribuição pública primária da Cotas objeto da oferta, bem como de novas emissões primárias de Cotas serão arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas e eventuais Novas Cotas. Os custos relativos à distribuição pública secundária de Cotas serão arcados pelos investidores vendedores de tais Cotas.

Artigo 14.4. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FII Bresco Logística aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

Artigo 14.5. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 15.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FII Bresco Logística a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Artigo 15.2. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FII Bresco Logística, cumulativamente:

(i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do FII Bresco Logística em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FII Bresco Logística;

(iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FII Bresco Logística no período, e, ainda;

(iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 15.3. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FII Bresco Logística não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística.

CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO

Artigo 16.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FII Bresco Logística, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo FII Bresco Logística, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no FII Bresco Logística não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Anexo I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da Oferta) devem estar descritos no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XVII - SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 17.1. O FII Bresco Logística, os Cotistas, o Administrador e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Contrato de Gestão que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 17.1.1. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

Artigo 17.1.2. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo

presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 17.1.3. A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

Artigo 17.1.4. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 17.1.5. A arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 17.1.6. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 17.1.7. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 17.1.8. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 17.1.7 acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

Artigo 17.1.9. O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 17.1.10. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2020.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Administradora do
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Paulo Henrique Amarel Sá
Procurador

Thiago Gusmão Delfino dos Santos
Procurador

Anexo I
Regulamento do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Principais Fatores de Risco

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

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

O Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

Esta seção contém apenas um resumo dos principais fatores de risco associados ao Fundo e seu âmbito de atuação. Outros fatores de risco específicos relativos a ofertas públicas de distribuição de cotas e ativos do portfolio do Fundo devem ser consultados no respectivo prospecto definitivo de distribuição de cotas.

I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

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

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

Risco institucional

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

Risco imobiliário

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

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

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo

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

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir

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

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

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, incluindo aqueles constantes do Portfolio Inicial. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

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

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, exceto em caso de renúncia pelas partes, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

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

Risco de aumento dos custos de construção

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

Riscos ambientais

Os imóveis do Portfolio Inicial ou que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Riscos regulatórios

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

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

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa

forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

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

Risco operacional

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

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

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

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

Risco relativo ao pré-pagamento

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

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

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização eventualmente pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes

(incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

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

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

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

Risco de sinistro

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

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

Risco de desapropriação

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

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

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

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

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

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

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

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

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

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

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

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

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

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

II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

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

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

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

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Custos de manutenção do Fundo

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

Riscos tributários

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

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

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

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

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

Risco de descontinuidade

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

Depreciação do investimento

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

Risco de imagem

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

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

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

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

Risco relativo à concentração de Cotistas

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

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

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

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas

suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

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

O Fundo considera que a eventual aquisição de novos imóveis é benéfica para a consolidação e expansão de sua carteira de imóveis. Neste sentido, o Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados imóveis poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

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

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

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

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

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

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

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

III. OUTROS RISCOS

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

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

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

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

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

Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro

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

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 25.09.2020
PROTOC. 1386034

6ºRTD-RJ - 1386034
Emol 141,86/Dis 21,80/L 111/06 8,01
M/A 0,00/FETJ 32,08/LEI6281 6,41
L 4664/05 8,01/Iss 8,60 / Total: 226,77
PARÂM.Vias:1 / Nome(s):1 / Págs:5
Proc.Estr: N / Averb.N / Dilig:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 36.113.876/0001-91

ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

Por este instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Fundo"), considerando o disposto nos Artigos 5.2.1, (xxii) e 8.4 e seguintes do regulamento vigente do Fundo, datado de 1º de outubro de 2019 ("Regulamento"), resolve:

1) Conforme orientação e recomendação da **BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, gestora de recursos do Fundo, aprovar, independentemente de aprovação pelos cotistas do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo e de alteração do Regulamento, a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas") em volume de 2.212.390 (dois milhões duzentas e doze mil trezentas e noventa) Novas Cotas ("4ª Emissão"), mediante a utilização do capital autorizado do Fundo, nos termos dos Artigos 5.2.1, (xxii) e 8.4 e seguintes do Regulamento, bem como realização de oferta pública primária ("Oferta Primária"), observados os seguintes termos e condições:

6RTD-RJ 25.09.2020
PROTOC.1386034

(a) Espécie de Distribuição: oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sendo que o processo de distribuição pública das Novas Cotas poderá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a serem convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta (conforme abaixo definida), por meio de carta convite, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores mediante a assinatura do termo de adesão ao contrato de distribuição ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta");

(b) Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(c) Valor unitário das Cotas: O valor unitário das Novas Cotas é de R$ 113,00 (cento e treze reais) por cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, e foi determinado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Valor da Cota").

(d) Data de Emissão: para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data da 1ª (primeira) integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária;

(e) Valor total previsto para a Oferta Primária: R$250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, sem considerar

6RTD-RJ 25.09.2020
PROTOC.1386034

o valor da taxa de distribuição, a ser acrescida ao Valor da Cota para pagamento dos custos de distribuição da Oferta Primária ("Taxa de Distribuição").

(f) Investimento mínimo por investidor: todo e qualquer investidor deverá investir, no âmbito da Oferta Primária, o valor mínimo de R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

(g) Condições de subscrição e integralização: a integralização ou aquisição de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação, os critérios de rateio e o critério de colocação a serem definidos nos documentos da Oferta, à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu pedido de reserva e/ou pedido de subscrição, conforme aplicável. A liquidação dos pedidos de reserva e das ordens de investimento, conforme aplicável, se dará na data de liquidação da Oferta Primária, desde que atingido o volume mínimo da Oferta Primária, de acordo com o Valor da Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva, na ordem de investimento, no boletim de subscrição ou contrato de compra e venda das Novas Cotas;

(h) Destinação dos Recursos: Com relação à Oferta Primária, considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, os recursos recebidos serão destinados (i) à aquisição do imóvel situado na cidade de Lauro Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, objeto da matrícula nº 53.033 do Oficial de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas/BA, atualmente de propriedade da Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME 33.473.635/0001-65), conforme descrição inicial da referida matrícula, sociedade controlada pelo Fundo ("Imóvel Bresco Bahia"). A aquisição da fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia, correspondente ao galpão em construção ("G200 Bresco Bahia"), pelo Fundo, sua transferência definitiva e pagamento do preço de aquisição estarão sujeitos a determinadas condições, incluindo a conclusão da construção e efetiva locação de, no mínimo, 85% do G200 Bresco Bahia, as quais deverão ser verificadas no prazo de 12 (doze)

6RTD-RJ 25.09.2020
PROTOC.1386034

meses da assinatura do respectivo compromisso de compra e venda ("Condições Precedentes"). Na hipótese de não implementação das condições precedentes para a aquisição da fração ideal de 32,2% (trinta e dois inteiros e dois décimos por cento) do Imóvel Bresco Bahia (conforme definidas no Prospecto), o Fundo irá utilizar os recursos remanescentes da Oferta Primária para a aquisição de outros ativos imobiliários; e (ii) eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) e/ou ativos financeiros, a livre critério do Gestor.

(i) Distribuição Parcial: A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Cotas Ofertadas somente poderão ser adquiridas pelos potenciais investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, consequentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização do Volume Mínimo da Oferta; e

(j) Custos de Distribuição: os custos de distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição, a ser arcada pelos investidores, inclusive cotistas do Fundo que exercerem o direito de preferência, que subscreverem Novas Cotas, a ser acrescida ao Valor da Cota;

2) Realizar a Oferta Primária simultaneamente à oferta pública secundária de 2.212.387 (dois milhões duzentas e doze mil trezentas e oitenta e sete) Cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas do Fundo, a ser realizada por determinados cotistas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), sendo seus custos arcados pelos investidores vendedores de tais Cotas, nos termos do Artigo 14.3 do Regulamento;

3) Ratificar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com

6RTD-RJ 25.09.2020
PROTOC.1386034

endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 para atuar na qualidade de formador de mercado no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas;

4) Praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação das matérias descritas acima, em especial à realização da Oferta Primária e da Oferta Secundária; e

5) A autorização à Administradora e ao Gestor, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes na presente ata.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2020

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo: Thiago Gusmão Delfino dos Santos Procurador

Nome:
Cargo: Paulo Henrique Amaral Sá Procurador

6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.
083377AA101093
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126
Paulo César Andrade dos Santos - SUBSTITUTO - CTPS nº 26122/024 - RJ
Gabriel Teixeira dos Santos - SUBSTITUTO - CTPS nº 4271116/0031 - RJ
Jorge Edmo de Abreu Maciel - SUBSTITUTO - CTPS nº 98946/058 - RJ
Cleia de Araújo Barreto - ESCREVENTE AUTORIZADA - CTPS nº 7324128/001-0 - RJ
Selo de Fiscalização Eletrônico: EDIB72461 FEE
Consulte a Validade do Selo Em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
Rua da Lapa, 87 - 3º andar Centro - Rio de Janeiro
Tel: (21) 2133-7878 - www.6rtd-rj.com.br
6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS www.6rtd-rj.com.br

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 36.113.876/0001-91

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DO "ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO"

CNPJ/ME nº 20.748.515/0001-81

Por meio este instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário, constituído nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("Fundo"), vem retificar o "Ato Único da Administradora" assinado em 25 de setembro de 2020 e registrado em 25 de setembro de 2020, sob o nº 1386034 no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Ato de Aprovação"), conforme cláusulas e condições abaixo:

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 25 de setembro de 2020 foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas") em volume de 2.212.390 (dois milhões duzentas e doze mil trezentas e noventa) Novas Cotas, mediante a utilização do capital autorizado do Fundo, nos termos dos Artigos 5.2.1, (xxii) e 8.4 e seguintes da versão atualmente vigente de seu regulamento, bem como realização de oferta pública primária das Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Instrução CVM 400" e "Oferta

Primária", respectivamente), bem como seus termos e condições, conforme orientação e recomendação da **BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70, gestora de recursos do Fundo ("Gestor");

(ii) a Administradora, conforme orientação do Gestor, deseja alterar o valor do investimento mínimo por investidor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para R$ 1.130,00 (mil cento e trinta reais);

(iii) a Administradora deseja retificar a informação referente à quantidade de cotas de emissão do Fundo a serem ofertadas por determinados cotistas do Fundo em oferta pública secundária, a ser realizada por determinados cotistas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária "Oferta"), em conjunto com a Oferta Primária, para 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo ("Cotas Ofertadas");

(iv) a Administradora deseja esclarecer que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R$250.000.070,00 (duzentos cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da taxa de distribuição a ser definida nos documentos da Oferta ("Taxa de Distribuição"), e, ainda, de 442.478 (quatrocentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e setenta e oito) Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais) ("Volume Mínimo da Oferta"); e

(v) exceto pelos itens (ii) e (iii), a Administradora ratifica, neste ato, todos os demais termos e condições previstos no Ato de Aprovação.

A Administradora, neste ato, por meio deste instrumento, resolve **(i)** retificar o Ato de Aprovação para (a) alterar o valor do investimento mínimo por investidor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para R$ 1.130,00 (mil cento e trinta reais); (b) retificar a informação referente à quantidade de Cotas Ofertadas para 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo; e (c) esclarecer que a manutenção da Oferta está condicionada à colocação Volume Mínimo da Oferta; e **(ii)** ratificar todos os demais termos e condições previstos no Ato de Aprovação que não foram alterados por meio deste instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2020

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Paulo Henrique Amaral Sá
Cargo: Procurador

Nome: Thiago Gusmão Delfino dos Santos
Cargo: Procurador

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade – Bresco Logística FII

Setembro 2020

O Estudo de Viabilidade referente à Quarta Emissão de Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi estruturado por sua gestora Bresco Gestão e Consultoria Ltda. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70 ("Bresco" ou "Gestor") em setembro de 2020. Para a realização do estudo foram utilizados dados históricos do mercado imobiliário e do mercado financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas na expectativa futura do mercado no momento no qual o documento foi elaborado. O presente estudo analisa a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da oferta, considerando o Ativo Alvo da oferta e o portfólio existente do fundo, e não deve ser assumido como garantia de rentabilidade.

Não obstante os cuidados a serem empregados na implantação da política de investimento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo a Administradora e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo, no Regulamento e no "Informe Anual" preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou qualquer expectativa dos Cotistas. A Bresco não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que venham a afetar a rentabilidade dos investimentos aqui apresentados.

Bresco Gestão

A Bresco Gestão é, desde fevereiro de 2016, a gestora de investimentos imobiliários do Grupo Bresco. Atualmente, a Bresco Gestão é responsável pela gestão de uma carteira imobiliária de mais de R$ 2 bilhões no Brasil e no exterior. São sócios da Bresco Gestão o Sr. Carlos J. Betancourt, Sr. Rafael S. da Fonseca, Sra. Camilla Osborn G. N. Frussa, Sr. Carlos Eduardo P. Sisti, Sr. Fernando S. Pereira, bem como Orexis Participações Ltda., Maraé Investimentos Ltda., Anima Investimentos Ltda. e JREP II Maracana, LLC.

O Grupo Bresco é a plataforma de investimentos imobiliários fundada em 2011 por Carlos J. Betancourt e pelos empresários Antônio Luiz da Cunha Seabra, Guilherme Peirão Leal e Pedro Luiz Barreiros Passos, para adquirir, desenvolver e administrar um portfólio de imóveis corporativos de alta qualidade e com estratégia de investimento de longo prazo. Em outubro de 2018, o grupo firmou uma parceria com a Jaguar Growth Partners, gestora com sede em Nova York especializada em investimentos imobiliários em mercados com elevado potencial de crescimento, com o objetivo de levantar recursos para novos investimentos e auxiliar o desenvolvimento estratégico da plataforma. O Grupo Bresco é referência em investimentos imobiliários no segmento logístico, onde atua em operações de *Built-to-Suit* (desenvolvimento e construção de propriedades sob medida), *Sale-leaseback* (aquisição de propriedades com concomitante locação para os vendedores), bem como *Aquisição e Desenvolvimento* de terrenos e propriedades para locação.

O Grupo Bresco possui uma equipe altamente especializada, com ampla experiência e desempenho comprovado em mais de 70 operações de investimento que superam 2 milhões de m² de área construída e R$5,0 bilhões de transações em valor de mercado desde 2006, com clientes como Mercado Livre, Magazine Luiza, B2W, Grupo Casino, Carrefour, Whirlpool, Natura, Coty, Reckitt Benckiser, BRF, John Deere, Embraer, FCA - Fiat Chrysler Automóveis, Embraer UPS, DHL, Procter & Gamble, Colgate-Palmolive, Ambev, Westrock e IBM.

O Grupo Bresco também se destaca pelo desenvolvimento de soluções imobiliárias eficientes que respeitam o meio ambiente, assim como pelas relações que constrói e cultiva com seus clientes, fornecedores, parceiros e comunidades. O Grupo Bresco é um dos membros fundadores do *Green Building Council* no Brasil, pioneiro no desenvolvimento ecológico da certificação LEED na América Latina e um dos principais desenvolvedores de "edifícios verdes" com certificação LEED no Brasil. O Grupo Bresco também foi pioneiro ao alcançar a primeira certificação *B Corporation* e certificação de *Great Place to Work* para uma gestora de investimentos no Brasil. A Bresco Gestão também foi a

primeira gestora de investimentos imobiliários do Brasil a se tornar signatária do PRI (*Principles for Responsible Investment*), organização apoiada pela Organização das Nações Unidas (ONU) e líder global na promoção de investimentos sustentáveis, reforçando o seu compromisso em incorporar os aspectos ambientais, sociais e de governança nas decisões de investimentos e de gestão do portfólio.

Em 2020, o Grupo Bresco foi o vencedor do Prêmio Master Imobiliário, considerado o maior prêmio do mercado imobiliário brasileiro, na categoria Empreendimento - Built to Suit, com o imóvel Bresco Londrina desenvolvido para BRF.

Perfil da Equipe

A equipe da Bresco Gestão é formada por 43 profissionais, organizados em uma estrutura multifuncional com competências e habilidades complementares, que proporcionam uma importante diferenciação na prospecção, análise, execução e gestão do portfólio.



Segue abaixo breve descrição dos principais executivos da Bresco Gestão:

Carlos Javier Betancourt

Sócio-fundador e CEO do Grupo Bresco. Sócio e CEO da Bresco Gestão. Foi fundador e CEO da Bracor Investimentos Imobiliários, uma das mais bem-sucedidas empresas do mercado imobiliário brasileiro, com aproximadamente US$ 2 bilhões de investimentos em propriedades corporativas. Possui mais de 30 anos de experiência no ramo imobiliário, liderando algumas das mais importantes operações imobiliárias realizadas no País. Foi sócio-fundador e responsável pela criação da área imobiliária do Pátria Investmentos. Foi sócio-fundador e presidente da Colliers International Brasil. Foi também membro do Board Internacional do YPO – Young Presidents Organization. Atualmente, é membro do Board of Trustees da University of Notre Dame e do comitê de investimento do endowment da universidade. Carlos é formado em administração pela Fundação Getulio Vargas, com MBA pela Pace University, em Nova Iorque (EUA) e especialização pela Harvard Business School.

Rafael S. da Fonseca

Sócio, CFO & Diretor de Relações com Investidores do Grupo Bresco desde outubro de 2015. Sócio e Diretor de Suitability e Administração de Carteiras de Valores Imobiliários da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em investimentos de longo prazo, private equity, investimentos imobiliários, fusões & aquisições e mercado de capitais. Atuou como membro do conselho de administração e do comitê de investimento do Grupo Bresco desde a sua constituição até 2015. Foi sócio da Pragma Patrimônio e sócio-gestor da Janos Holding de 2010 a 2015. Desenvolveu atividade de search fund e de consultoria de gestão para empresas em estágio inicial de desenvolvimento de 2009 a 2010. Participou da formação do grupo de private equity e investimentos ilíquidos da Gávea Investimentos de 2006 a 2008. Anteriormente, trabalhou na equipe de leverage finance do Bank of America em Nova York e no banco de investimentos do ING Group em São Paulo. Rafael é graduado em administração de empresas pela FGV-SP com MBA pela The Wharton School.

Camilla Osborn G. Nogueira Frussa

Sócia e Diretora Jurídica & de Recursos Humanos do Grupo Bresco desde sua constituição. Sócia e Diretora de Gestão de Riscos e Compliance da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em operações imobiliárias, fusões & aquisições e mercado de capitais. Participou da estruturação e foi responsável pelo departamento jurídico da Bracor Investimentos Imobiliários de 2006 a 2011. Anteriormente, atuou como advogada nas áreas de mercado de capitais, fusões & aquisições do escritório Allen & Overy e do Banco Itaú BBA S.A. Camilla é graduada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e pós-graduada (LLM) pela London School of Economics.

Carlos Eduardo P. Sisti

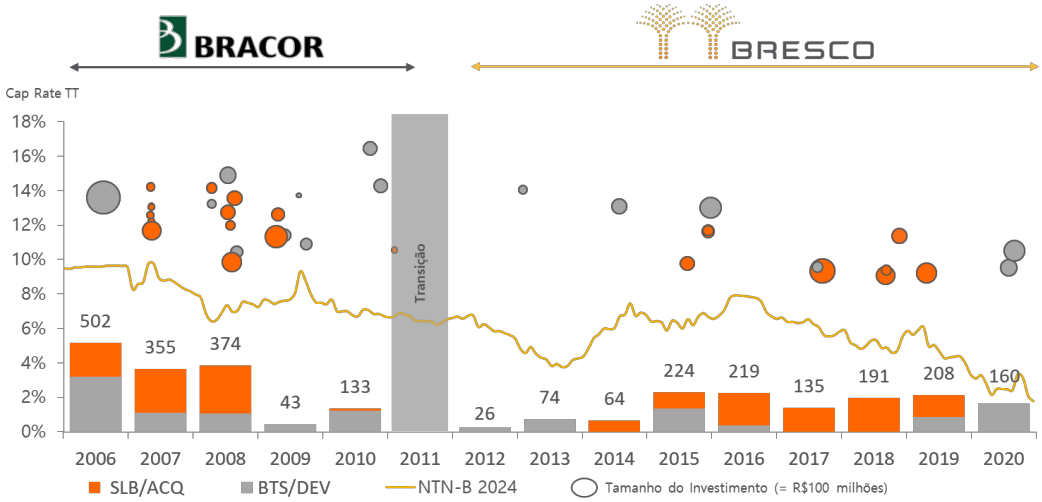
Sócio e Diretor de Engenharia & Operações do Grupo Bresco. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui mais de 30 anos de experiência no mercado imobiliário e da construção civil. Foi responsável pelo departamento de engenharia e pelos processos de construções sustentáveis de certificações LEED na Bracor Investimentos Imobiliários de 2007 a 2011. Anteriormente, participou e liderou a implementação de importantes projetos de engenharia e projetos inovadores no setor imobiliário em sua trajetória por empresas como Construtora Adolpho Lindenberg, U.S. Equities Realty, AK Realty e BKO Engenharia. Carlos é graduado em engenharia civil pela Universidade Mackenzie, com MBA em Real Estate – Economia Setorial e Mercados pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

Fernando Pereira

Sócio e Diretor de Engenharia do Grupo Bresco. Sócio e Diretor da Bresco Gestão. Possui mais de 25 anos de experiência no mercado imobiliário e da construção civil. Foi responsável pelo desenvolvimento e implantação das obras na Bracor Investimentos Imobiliários de 2008 a 2011. Anteriormente, participou e liderou a implementação de importantes projetos de engenharia e projetos inovadores no setor imobiliário em sua trajetória por empresas como Carrefour/Dia%, Método Engenharia e Bauen Construtora. Fernando é Bacharelado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo (FESP), Tec. Construção Civil pelo Mackenzie, MBA em Gestão de Projetos pelo Instituto Mauá de Tecnologia e MBA em Real Estate pela Poli-USP (em andamento).

A Bresco conta ainda com um Conselho Consultivo não estatutário que lhe apoia em certas deliberações relativas aos fundos sob sua gestão. A descrição de suas principais atribuições e composição constam no Formulário de Referência disponível no website da CVM e do próprio Gestor (https://www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/)

Abaixo, os volumes de investimento a custo e cap rates originados pela equipe de gestão nos últimos 15 anos:



Plataforma Única de Investimento Imobiliário

O Grupo Bresco possui uma plataforma de investimento atualmente composta por dois fundos imobiliários, com bases distintas de investidores, e com a segregação dos mandatos por estratégia de atuação e perfil de risco:

Bresco Growth FII

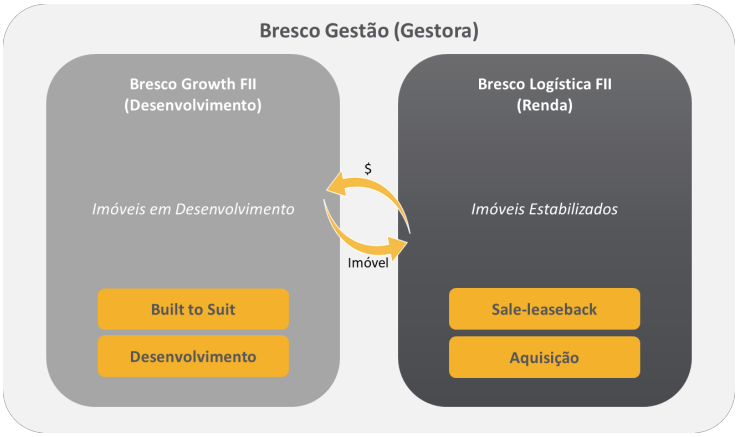
O Bresco Growth FII tem como objetivo o investimento e o desenvolvimento de terrenos e propriedades até a sua estabilização através das seguintes operações:

- ✓ **Built-to-Suit:** Desenvolvimento e construção de empreendimentos sob medida para atender as necessidades específicas de clientes por meio de contratos de locação de longo prazo. A Bresco emprega capital próprio para a aquisição e construção do imóvel.
- ✓ **Desenvolvimento:** Desenvolvimento e construção de empreendimentos seguindo os mais altos padrões de mercado com o objetivo de atender as demandas imediatas dos clientes por meio de contratos de locação.
- ✓ **Aquisição:** Aquisição de terrenos e/ou imóveis sem contratos de locação vigentes ou com menos de 85% de ocupação e que podem ou não demandar investimentos para o desenvolvimento, retrofit e/ou reposicionamento da propriedade no mercado.

Bresco Logística FII

O Bresco Logísitca FII tem como objetivo o investimento em propriedades estabilizadas para renda através das seguintes operações:

- ✓ **Sale-leaseback:** Aquisição de imóveis com concomitantes locações aos respectivos vendedores por meio de contratos atípicos de locação.
- ✓ **Aquisição:** Aquisição de imóveis estabilizados, com pelo menos 85% de ocupação.



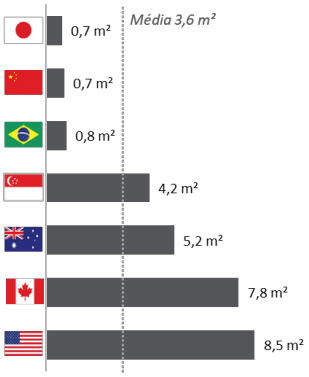
A existência de fundos com atuações distintas e estratégias complementares permite a segregação de riscos e a precificação de cada portfólio de forma adequada e eficiente. Adicionalmente, a existência do Bresco Growth FII representa para o Bresco Logística FII uma importante fonte de originação investimentos em propriedades de alto padrão de qualidade e uma diferenciação nas perspectivas de crescimento em relação ao mercado.

Mercado Imobiliário Logístico

Mercado com Elevado Potencial de Crescimento

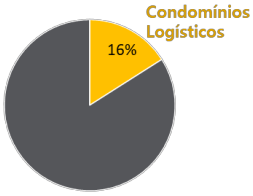
Mercado Ainda Pequeno para as Dimensões do Brasil

ABL Logístico por Domicílio Urbano

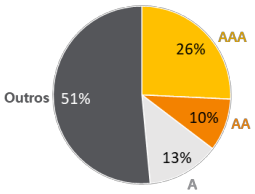


Baixa Penetração de Propriedades de Alto Padrão

Mercado Industrial & Logístico Brasil[1]
172 milhões de m

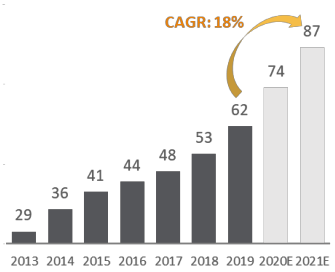


Condomínios Logísticos em SP



Mercado de E-commerce em Estágio Inicial

Evolução das Vendas Online no Brasil

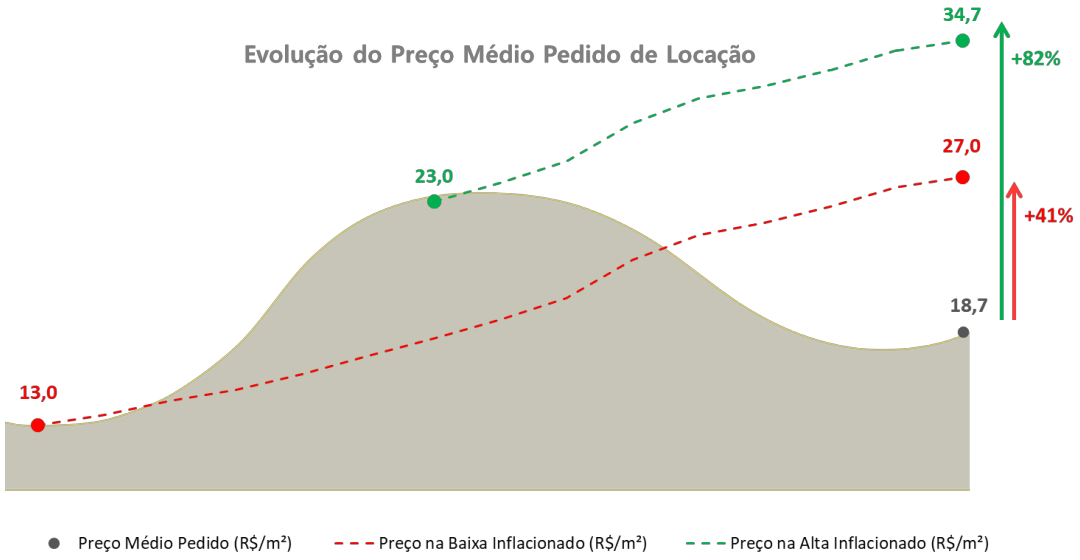


E-Commerce = 3x
mais espaço de armazenamento do que o varejo tradicional

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

Evolução do Preço Médio Pedido de Locação

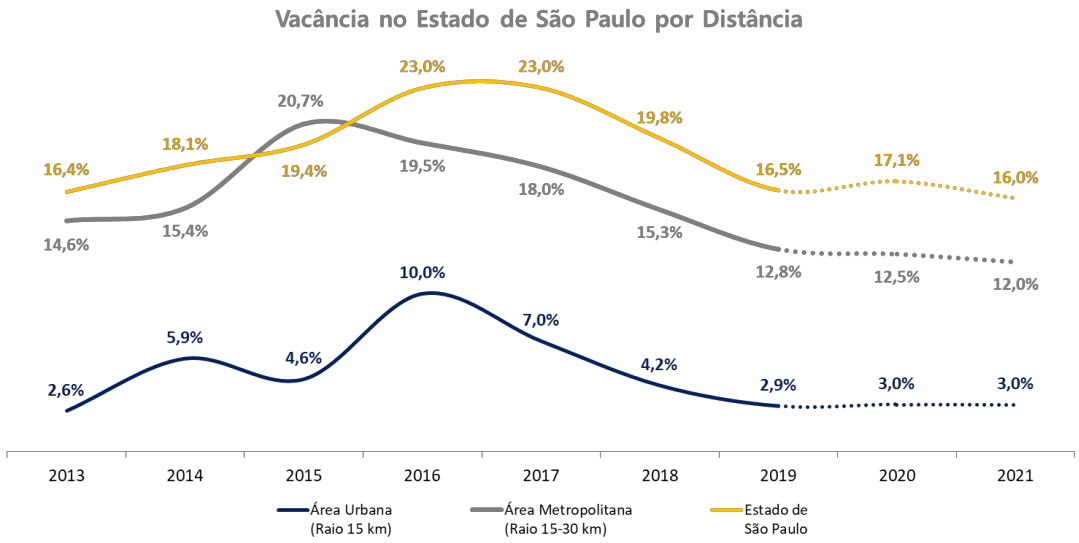
✓ Preços de locação abaixo dos valores praticados no último período de baixa do ciclo imobiliário.



Fonte: CBRE (São Paulo e Campinas)

Baixa Taxa de Vacância na Área Urbana e Metropolitana de São Paulo

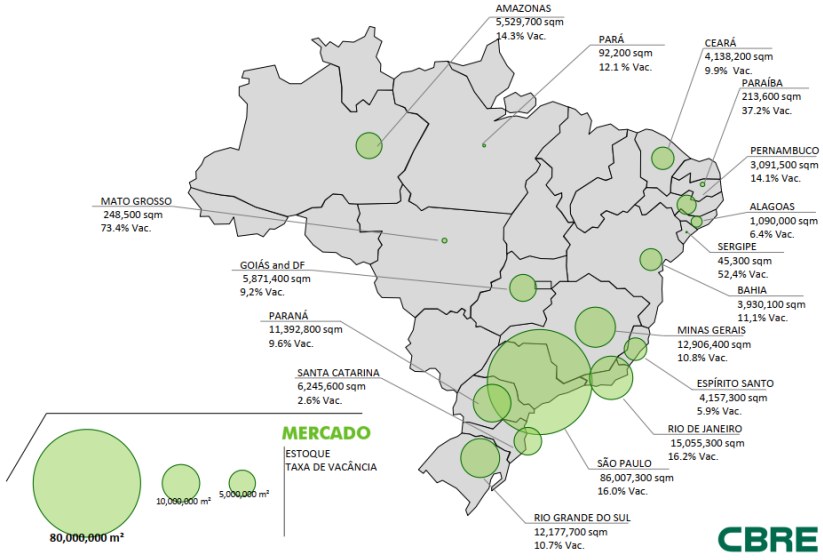
✓ O Bresco Logística FII possui atualmente, aproximadamente, 39% de sua receita provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo.



Fonte: Cushman & Wakefield

Distribuição do Estoque

O mercado logístico da Bahia, localização do Ativo Alvo da oferta, representa apenas 2,3% do estoque de Condomínios Logísticos e Isolados do Brasil e menos de 1% se considerado apenas os condomínios logísticos. Apenas 24% do estoque é classe A, em um mercado com 11,1% de vacância física e preços pedidos que chegam a R$ 32/m² nos empreendimentos de melhor localização e padrão construtivo.



Fonte: CBRE 2T20

Perspectivas após COVID-19

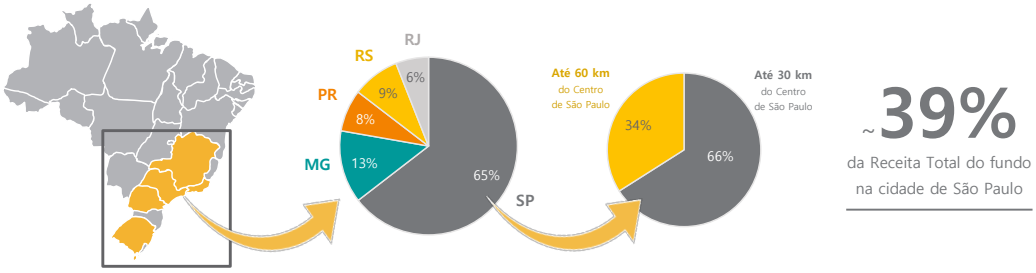
- ✓ Aumento da penetração do E-commerce: aceleração do crescimento da demanda por novas áreas de armazenagens.
- ✓ Elevação do nível de serviço ao consumidor (i.e. redução do prazo de entrega): aumento da demanda por propriedades last-mile.

✓ Redução do risco de abastecimento ("just in case"): aumento do nível de estoque e diversificação dos centros de distribuição.

Introdução ao Bresco Logística FII

O Bresco Logística FII possui 10 propriedades com 375 mil m² de área bruta locável ("ABL") e potencial para expansão da ABL em 10%. O portfólio do fundo encontra-se com 96,2%² de sua área logística locada e com uma receita anual estabilizada de mais de R$105 milhões, sendo 39% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,3 anos e 78% são atípicos. Mais de 80% dos inquilinos são classificados como grau de investimento (escala global), AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating. O fundo possui gestão ativa com foco exclusivamente no segmento logístico.

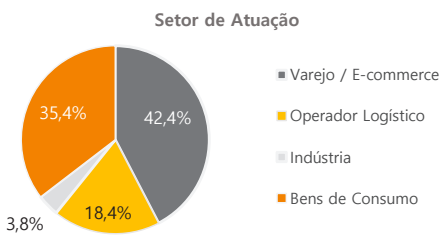
Localização Geográfica

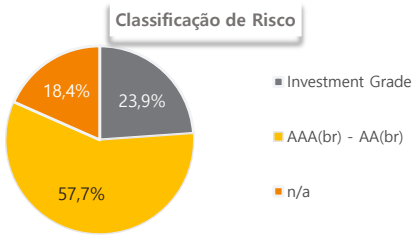


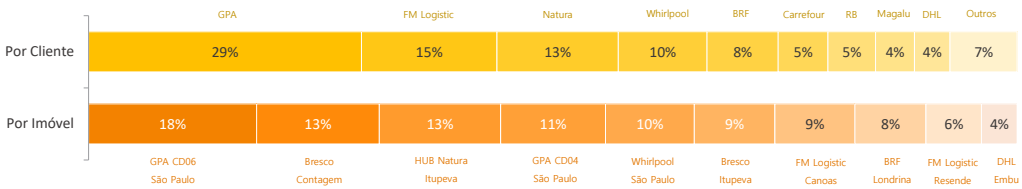
~39%
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

Composição da Receita







~R$106
milhões de Receita Anual Estabilizada

0,0%
Vacância Financeira[3]

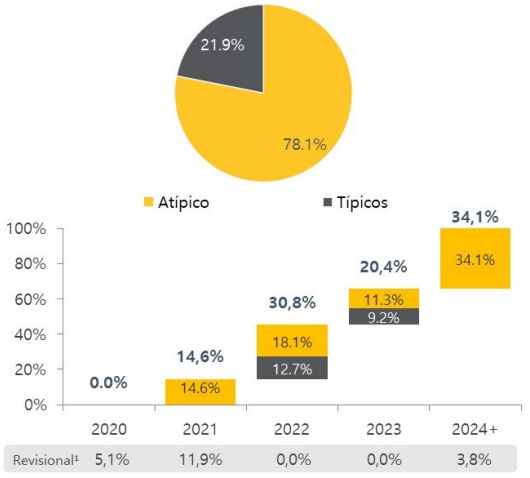
78%
de Contratos Atípicos

4,3
Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

**% em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.*
[2] Vacância Física da área logística prevista de 3,8% com a saída da Bignardi do Bresco Itupeva em outubro de 2020 (multa pela rescisão antecipada de 11 parcelas mensais, equivalentes ao valor de locação, até setembro de 2021).
[3] Vacância Financeira prevista de 0% com o fim dos descontos para a B2W no imóvel Bresco Contagem em outubro de 2020
Nota: Dados em 30/09/2020

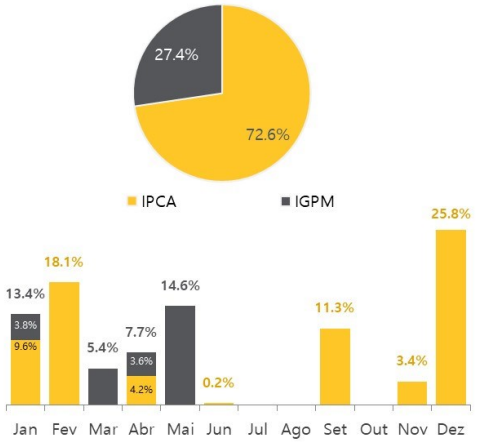
Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos



	2020	2021	2022	2023	2024+
Revisional[1]	5,1%	11,9%	0,0%	0,0%	3,8%

Índices e Mês de Reajuste[2]

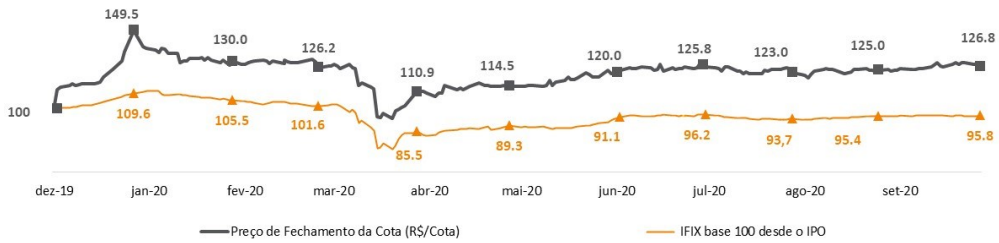


[1] Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.
[2] Critério Caixa.

Rentabilidade

- ✓ **Rentabilidade Total desde o IPO:** +31,5% BRCO11 vs -4,2% IFIX
- ✓ **Último Rendimento Anualizado:** 5,2% com base no preço de Mercado
- ✓ **Volume Médio Negociado:** Aproximadamente R$2,2 milhões/dia desde o IPO (Giro de 30,0% das cotas)
- ✓ **Base de Cotistas:** Aumento superior a 66% desde o IPO, para +12,0 mil cotistas
- ✓ **Ingresso no IFIX em Maio/2020:** Representação em torno de 2,0% do IFIX
- ✓ **Negociação em Bolsa:** 100% presença em pregões desde o IPO

Evolução do Preço da Cota no Mercado Secundário



*Com base no fechamento de Set/20

Objetivo do Fundo

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação logística (fundo de tijolo).

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa dos Ativos Imobiliários pelo Gestor da seguinte maneira:

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;
II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
IV. Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários;
VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima; e

De forma excepcional, para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir também em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, as quais serão consideradas, para todos os fins, como Ativos Imobiliários.

Oferta Pública de Distribuição de Cotas (4º Emissão)

Valor Inicial da Oferta

"Volume Mínimo da Oferta":	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária, no valor de R$250.000.070,00 (duzentos cinquenta milhões e setenta reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, e, ainda, de 442.478 (quatrocentas e quarenta e duas mil, quatrocentas e setenta e oito) Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, correspondentes a R$50.000.014,00 (cinquenta milhões e quatorze de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, perfazendo o valor de captação mínima total de R$300.000.084,00 (trezentos milhões e oitenta e quatro reais).
"Volume Total da Oferta":	O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
"Volume Total da Oferta Primária":	A Oferta Primária terá o valor de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Novas Cotas, emitidas pelo Valor da Cota, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição.

"Volume Total da Oferta Secundária":	A Oferta Secundária terá o valor de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, representado por 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) de Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional que venham a ser ofertadas.

Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Primária, serão arcadas pelos Cotistas e/ou potenciais Investidores por meio do pagamento da Taxa de Distribuição:

Custos de Distribuição das Novas Cotas

Comissões e Despesas[1], [2]	Custo Total da Oferta (R$)	Custo Unitário por Cota (R$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta
- Comissão de Coordenação e Estruturação	5.000.001,40	1.13	1.00%
- Comissão de Distribuição	10.000.002,80	2.26	2.00%
- Impostos sobre as Comissões	1.602.103,38	0.36	0.32%
- Advogados	260.000,00	0.06	0.05%
- Taxa de Registro na CVM (Oferta Primária)	317.314,36	0.07	0.06%
- Taxa de Registro na CVM (Oferta Secundária)	317.314,36	0.07	0.06%
- Taxa de Registro e Distribuição na B3	221.810,57	0.05	0.04%
- Taxa de Subscrição na B3	35.692,90	0.01	0.01%
- Taxa de Registro na ANBIMA	19.435,00	0.00	0.00%
- Roadshow	10.000,00	0.00	0.00%
- Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0.00	0.00%
- Outras Despesas	10,000.00	0.00	0.00%
Total	**17,808,663.50**	**4.02**	**3.56%**

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o volume base de R$500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais).

(2) Os custos relativos à Oferta serão arcados diretamente pelo Fundo com recursos provenientes da Taxa de Distribuição.

Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos a serem captados por meio da Oferta serão utilizados da seguinte forma:

Com relação à Oferta Primária, os recursos recebidos serão destinados à aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão e eventuais sobras serão mantidas no Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor.

O Ativo Alvo da Quarta Emissão possui as características a seguir indicadas:

Ativo Alvo: Imóvel Bresco Bahia



O Imóvel Bresco Bahia é um empreendimento triple A situado na Cidade de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na Estrada da Telha, nº 483, bairro Barro Duro, com uma área total de terreno de 226.513,21m² e previsão de 56.217,30m² de área construída após a conclusão das obras. O empreendimento fica entre as cidades de Lauro de Freitas e Salvador, com acesso direto à Rodovia BA-535 (comumente conhecida como Via Parafuso), uma das principais rodovias de escoamento do Estado, possibilitando maior agilidade de entrega de produtos às principais cidades da região nordeste do país. Ainda, existe o benefício de distribuição de mercadorias sem custos de pedágio à Região Metropolitana de Salvador, ao centro da cidade e ao Aeroporto Internacional de Salvador, reduzindo significativamente os custos de logística para os locatários do empreendimento. O Imóvel Bresco Bahia pode ser considerado um empreendimento Last Mile, que no processo logístico se refere a etapa final da entrega, ou seja, quando o pedido sai do último centro de distribuição para ser recebido pelo cliente final —essencial para operações de e-commerce.



Localização

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

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

Fonte: Google Maps



O terreno do Imóvel Bresco Bahia foi adquirido pela Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada indiretamente pelo Bresco Growth Fundo de Investimento Imobiliários e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.473.635/0001-65, por meio da "Escritura Pública de Venda e Compra" lavrada em 11 de outubro de 2019 pelo 12º Ofício de Notas da Cidade de Salvador, Estado da Bahia, no Livro 0999-E. O Imóvel Bresco Bahia é objeto da matrícula nº 53.033 do Registro de Imóveis de Lauro de Freitas – BA.

O empreendimento foi projetado e construído no padrão Triple A, a fim de proporcionar eficiência na operação logística dos ocupantes. Ao mesmo tempo, o projeto contemplou soluções sustentáveis para reduzir os custos de condomínio e os impactos gerados no meio ambiente, incluindo: usina de energia solar, estação de tratamento de esgoto (100% do condomínio será atendido), iluminação LED e iluminação natural, certificação LEED, entre outros.

Segue abaixo as principais especificações técnicas do empreendimento:

- ✓ Classe AAA
- ✓ Pé-direito: 12 m
- ✓ Capacidade do piso: 6 t/m² com nivelamento a laser
- ✓ Iluminação em LED e natural
- ✓ Processo de Certificação LEED
- ✓ Usina de energia solar
- ✓ Cobertura metálica com isolamento termo acústico em face lift
- ✓ Portaria blindada com 6 faixas com eclusa, garra de tigre, uma sala de controle para automóveis e duas para pedestres contendo uma sala de espera com torniquetes na entrada e segurança 24h com CFTV
- ✓ 135 docas com niveladoras para carretas, 3 docas para VUCs e 3 vagas para trucks
- ✓ Gerador para as áreas comuns
- ✓ Sprinklers k25 e hidrantes, sistema de incêndio J4
- ✓ ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) – 100% do condomínio será tratado internamente e será revertido em água de reuso

O empreendimento possui previsão de pelo menos 56.217,30 m² de ABL e é composto por dois galpões, G100 Bresco Bahia e G200 Bresco Bahia, com áreas projetadas de 38.141,97 m² e 18.075,33m², respectivamente, conforme imagem abaixo:



O imóvel encontra-se 100% locado para o Mercado Livre, através de um contrato típico. O início da locação da primeira fase do G100 Bresco Bahia, com 27.371,81m² de área bruta locável, teve início no dia 15 de setembro de 2020, o início da locação da segunda fase do G100 Bresco Bahia, com 10.770,16m² de área bruta locável, está previsto para 26 de outubro de 2020 e o início da locação do G200 Bresco Bahia, com 18.075,33m² de área bruta locável, está previsto para 31 de janeiro de 2021, todos com vencimento previsto para 31 de janeiro de 2026. O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IPCA a partir de setembro de 2020.

Fundado em 1999, o Mercado Livre é a companhia líder em tecnologia para e-commerce e serviços financeiros na América Latina e oferece soluções para que pessoas e empresas possam comprar, vender, pagar, anunciar e enviar produtos e serviços por meio da internet. Para oferecer a melhor experiência a compradores e vendedores, a empresa conta com as seguintes áreas de negócios: o Marketplace mercadolivre.com, a fintech Mercado Pago, Mercado Envios, Mercado Livre Classificados, Mercado Livre Publicidade e Mercado Shops.

O mercadolivre.com é o maior e mais completo marketplace da América Latina, com 300 milhões de usuários e mais de 19 milhões de vendedores, incluindo grandes marcas. A cada segundo, 10 vendas são realizadas na plataforma. Ao todo, são mais de 200 milhões de ofertas em tempo real, distribuídas em 1.460 categorias e subcategorias de produtos. Vencedor em 2019, pelo terceiro ano consecutivo, do "Prêmio Top of Mind DataFolha", categoria Site de Compras, o Mercado Livre no Brasil é líder em tráfego entre os sites de varejo com 55 milhões de visitantes únicos/mês, segundo a Similar Web (dados set/19), ferramenta referência para o mercado de tecnologia e inovação.

A operação no Bresco Bahia será no modelo fulfillment, em que o Mercado Livre fica responsável por todo o processo logístico do vendedor do marketplace, do estoque dos produtos ao pós-venda. Com 100% de operação própria, o novo CD chega para melhorar a experiência do consumidor da região e levar benefícios para o empreendedorismo local e a comunidade do entorno. Esse é o terceiro CD de fulfillment da empresa no Brasil e o primeiro no Nordeste. O Centro de Distribuições vai iniciar as operações com 50 funcionários, podendo chegar, na sua capacidade máxima, a 500 pessoas trabalhando nas movimentações.

Segundo o vice-presidente da Mercado Envios para a América Latina, Leandro Bassoi, a inauguração do CD no Nordeste é bastante estratégica para a empresa proporcionar um salto de qualidade na experiência do cliente do marketplace. "Buscamos realizar entregas ainda mais rápidas e a preços menores e ajudar os empreendedores locais a ter uma opção de logística premium sem terem que investir para isso", diz Bassoi.

Abaixo os destaques operacionais do Mercado Livre no 2T20:



Para efeito deste Estudo de Viabilidade, a aquisição do Ativo Alvo da Quarta Emissão foi considerada em duas etapas utilizando-se as seguintes premissas: (i) aquisição em novembro de 2020 da fração ideal de 67,80% do Imóvel Bresco Bahia ao Fundo, correspondente ao galpão G100 Bresco Bahia, por R$ 132.013.303,76 (cento e trinta e dois milhões, treze mil e trezentos e três reais e setenta e seis centavos), equivalente a 8,0% de Cap Rate e aproximadamente 5% de desconto em relação ao laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield; e (ii) a aquisição em fevereiro 2021 da fração ideal de 32,20% do Imóvel Bresco Bahia ao Fundo, correspondente ao galpão G200 Bresco Bahia, cuja transferência definitiva e pagamento do preço de aquisição estarão sujeitos a determinadas condições, incluindo a conclusão da construção do G200 Bresco Bahia, por um valor equivalente a 8,0% de Cap Rate.

Metodologia

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em novembro de 2020, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 3 anos e 5 anos a partir da data de liquidação da 4ª Emissão de Cotas do Fundo. A rentabilidade foi projetada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo em relação ao valor da Oferta adicionados aos custos da emissão, conforme a estrutura abaixo:

(+) Receita de Aluguéis
(+) Receitas Financeiras
(-) Taxa de Gestão e Performance
(-) Taxa de Administração
(-) Despesas com Corretagem
(-) Despesas com Propriedades
(-) Despesas Gerais

O valor líquido captado na Oferta será utilizado para (i) aquisição do Ativo Alvo, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI e custos de registro; (ii) investimento nos ativos pertencentes ao fundo; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros. O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, deduzidos os custos operacionais, bem como eventuais despesas financeiras, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Premissas Macroeconômicas

As projeções macroeconômicas foram sustentadas pela projeção do mercado, com base nas projeções da LCA Consultores:

(i) IPCA: 1,59% em 2020, 2,96% em 2021, 3,50% a.a. a partir de 2022
(ii) IGP-M: 7,17% em 2020, 4,14% em 2021, 4,21% a.a. a partir de 2022
(iii) CDI de 2% a longo da projeção
(iv) Crescimento do PIB: -5,6% em 2020, +3,2% em 2021, +3,1% a.a. a partir de 2022

Despesas Referentes às Aquisições dos Imóveis

A Despesa com Aquisições de Imóveis consiste na aplicação da alíquota de ITBI de 3% sobre o valor da transação e laudêmio de 2,5% sobre o valor da transação.

Receita de Aluguéis

A Receita de aluguéis dos Imóveis consiste no somatório das receitas recebidas com a exploração comercial direta e indireta do Ativo-Alvo e do portfólio atual. As projeções contemplam as melhores estimativas do Gestor em relação a novos contratos de locação, expectativa de vacância do portfólio e preços de locação futuros. Não foi considerado qualquer crescimento real dos valores de locação atualmente vigentes.

Receita Financeira

A Receita financeira consiste primordialmente na remuneração proveniente da aplicação financeira do caixa em Ativos Financeiros, conforme Regulamento. As projeções contemplam um rendimento líquido esperado de 75% do CDI.

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano sobre (i) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

Taxa de Comercialização

Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo Fundo no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"), e que integra, para todos os fins, a Taxa de Gestão.

A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo Fundo e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

A Taxa de Comercialização, quando devida, será paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Gestão, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

Taxa de Performance

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero (TP>0), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

$$Taxa\ de\ Perfrmance_s =$$

$$\sum_{m=1}^{6} \left\{ \left[\left(Distribuição\ Bruta_m \right) - \left(Valor\ Atualizado\ das\ Emissões_{(m-1)} \times Benchmark \div 12 \right) \right] \times 20\% \right\} + TPN_{(s-1)}$$

m: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

Distribuição Bruta $_m$: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

Valor Atualizado das Emissões $_{(m-1)}$: soma do valor das emissões realizadas pelo fundo até o início do mês de competência da apuração, adicionando-se ao valor da Terceira Emissão o valor total das cotas existentes antes desta emissão com base em sua precificação, atualizados pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, desde a data de cada emissão até o início do mês de apuração.

Benchmark: 6,0%.

TPN $_{(s-1)}$: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^{6} \left(Distribuição\ de\ Rendimento_m \div Número\ de\ Cotas_{(m-1)} \right) \geq (7{,}0\% \div 2 \times Valor\ da\ Cota\ na\ Terceira\ Emissão)$$

Distribuição de Rendimento $_m$: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

Número de Cotas $_{(m-1)}$: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

Valor da Cota na Terceira Emissão: valor por cota considerado na Terceira Emissão ajustado por eventuais agrupamentos e/ou desmembramentos de cotas realizados após a liquidação da Terceira Emissão.

Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

Taxa de Administração

A Taxa de Administração engloba a somatória da remuneração a ser paga à Administradora (na qualidade de Administradora, Custodiante ou Escriturador, conforme aplicável) pelos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, conforme descritas no Artigo 10.2 e no Artigo 10.3 do Regulamento.

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). Em qualquer situação, o valor da remuneração da Administradora não será inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais. A remuneração devida à Administradora, conforme estabelecida acima, incidirá sobre (i) o valor de mercado, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou (ii) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" acima; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do Fundo do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços

Taxa de Custódia

Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Patrimônio Líquido, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante não será inferior a R$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

Taxa de Escrituração

Pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas, será devida uma remuneração à Administradora correspondente a: (i) R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à Oferta ou o último Dia Útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e (ii) o valor correspondente a R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

Despesas com Propriedades

Para garantir as necessidades de investimentos em manutenção e conservação do Ativo Alvo e dos demais ativos do portfólio, assumiu-se que 0,5% da receita do fundo será destinado a esse fim, além de despesas de vacância com base nas estimativas do Gestor. Por fim, foi utilizado o valor de um aluguel e meio como taxa de corretagem para novas locações projetadas.

Despesas Gerais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, considerou-se um valor médio de 0,05% sobre Receita de Aluguel dos Ativos Imobiliários, de acordo com os dados históricos do fundo e contemplando:

- Impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- Despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- Honorário e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472, se aplicável;
- Gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- Gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas no Regulamento;
- Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, conforme aplicável;
- Despesas com o registro de documentos em cartório;
- Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472; e
- Contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

Resultado (Fluxo de Caixa)

Fluxo de Caixa projetado de cinco a partir de dezembro de 2020, no regime caixa. O cenário considera o Valor da Cota na Emissão e os Custos da Oferta, que totalizam R$117,02 / cota, para o cálculo do rendimento anualizado esperado e para a expectativa da Taxa Interna de Retorno (TIR). No cálculo da TIR foi considerado como valor de mercado das cotas, ao final de cada ano de projeção, o valor de R$129,00 / cota, equivalente ao fechamento do dia 24/09, refletindo o benefício do desconto implícito de 9,3% concedido na Quarta Emissão de Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário com base na data apontada.

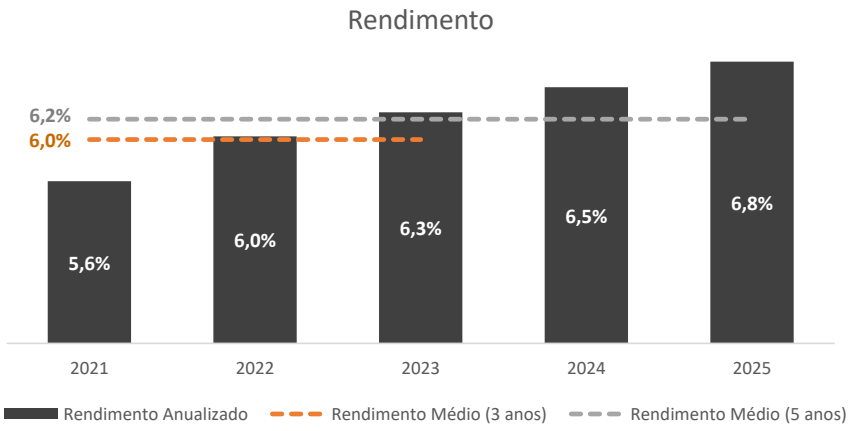
Demonstração de Resultado (critério caixa)

R$ milhares (exceto quando indicado)	Dez/20	2021	2022	2023	2024	2025
Total de Receitas	**9.690**	**118.726**	**124.627**	**128.699**	**132.972**	**137.387**
Receita Imobiliária	9.534	118.229	124.516	128.588	132.861	137.276
Receita Financeira	157	498	111	111	111	111
Total de Despesas	**(1.730)**	**(22.101)**	**(20.396)**	**(20.371)**	**(20.414)**	**(20.458)**
Taxa de Gestão e Performance	(1.441)	(17.697)	(17.538)	(17.565)	(17.589)	(17.615)
Taxa de Administração[1]	(116)	(1.395)	(1.395)	(1.395)	(1.395)	(1.395)
Despesas com Corretagem	-	(1.007)	-	-	-	-
Despesas com Propriedades	(100)	(1.138)	(598)	(547)	(565)	(584)
Despesas Gerais	(72)	(865)	(865)	(865)	(865)	(865)
Rendimento Total	**7.960**	**96.625**	**104.231**	**108.329**	**112.558**	**116.929**
Rendimento / Cota	0,54	0,54	0,59	0,61	0,63	0,66
Rendimento Anual	**n/a**	**5,6%**	**6,0%**	**6,3%**	**6,5%**	**6,8%**

[1] Inclui Taxa de Custódia e Taxa de Escrituração.

Resultados Obtidos

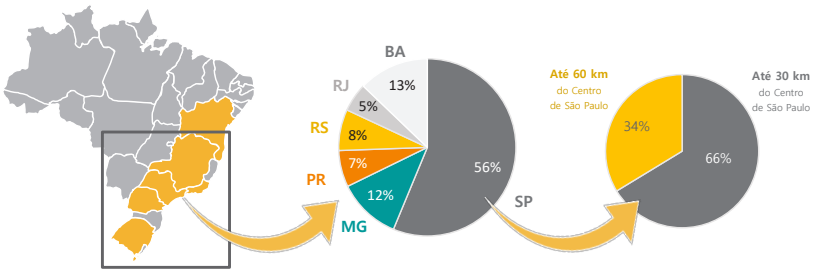
Uma cota adquirida na Quarta Emissão de Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário teria, sob a ótica do cotista entrante, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) estimada equivalente a 15,4% a.a. no primeiro ano, 9,2% a.a. em três anos e 8,1% a.a. em cinco anos. O rendimento médio estimado é de 6,0% a.a. nos primeiros três anos e 6,2% a.a. em cinco anos, sendo 5,6% a.a. no primeiro ano e 5,9% a.a. após a estabilização dos investimentos realizados pelo fundo com os recursos levantados com a Quarta Emissão de Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário. O fundo atualmente distribuí rendimentos equivalentes a 5,3% a.a. em relação a cota no mercado secundário, com base nos dados de agosto de 2020.



Portfolio após Emissão

Estimativa dos principais indicadores operacionais e financeiros do Portfólio após a aquisição de 100% do Ativo Alvo da Quarta Emissão de Cotas do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.

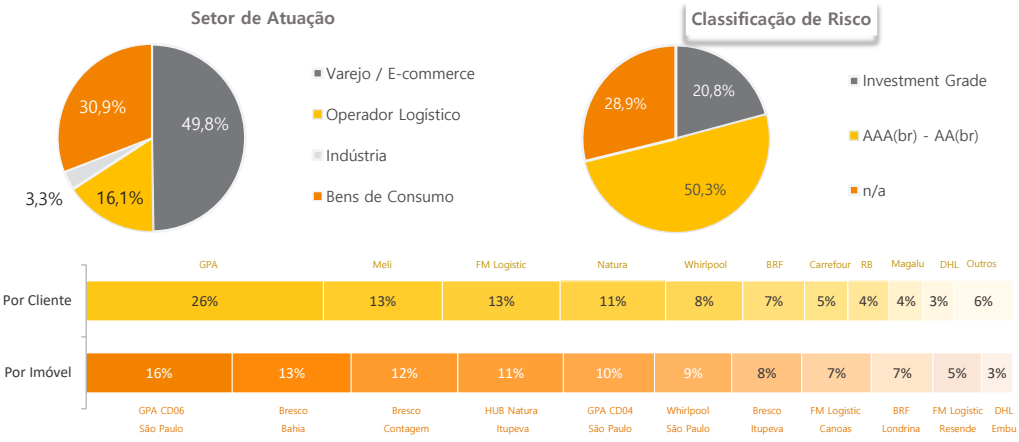
Localização Geográfica



34%
da Receita Total do fundo
na cidade de São Paulo

Carteira de Clientes

Composição da Receita[1]

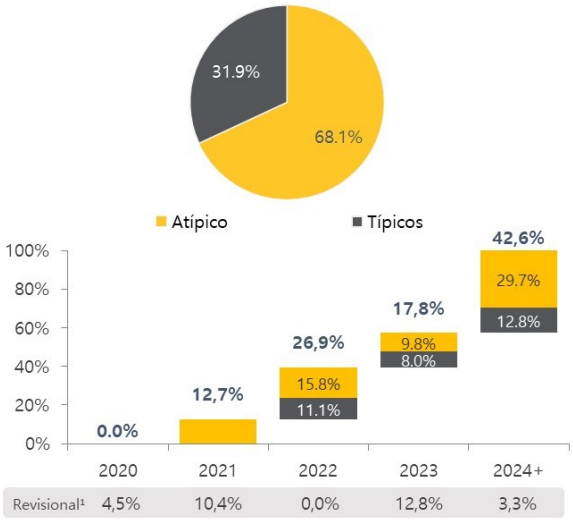


~R$ 121	0,0%	68%	4,4
milhões de Receita Anual Estabilizada	Vacância Financeira[3]	de Contratos Atípicos	Anos de Prazo Médio Remanescente de Locação

[1] % em relação a Receita Estabilizada dos Contratos de Locação.
[2] Vacância Física da área logística prevista de 3,3% com a saída da Bignardi do Bresco Itupeva em outubro de 2020 (multa pela rescisão antecipada de 11 parcelas mensais, equivalentes ao valor de locação, até setembro de 2021).
[3] Vacância Financeira prevista de 0% com o fim dos descontos para a B2W no imóvel Bresco Contagem em outubro de 2020.
Nota: Dados em 30/09/2020

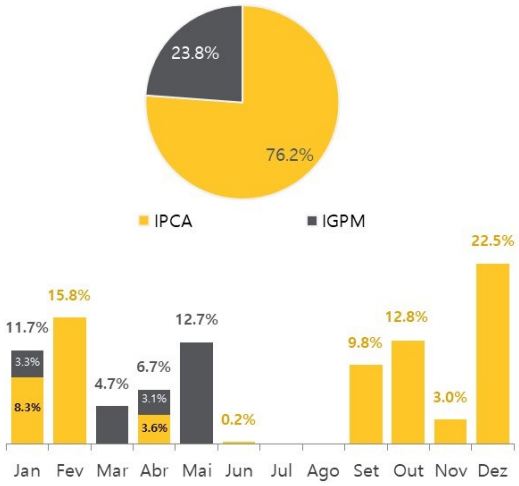
Perfil dos Contratos de Locação

Tipologia e Vencimento dos Contratos



Revisional[1]	4,5%	10,4%	0,0%	12,8%	3,3%

Índices e Mês de Reajuste[2]



[1] Direito de ação revisional após 3 anos de vigência do contrato típico ou do último aditamento de preço firmado.
[2] Critério Caixa.

ANEXO V

LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA QUARTA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BRESCO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

FINALIDADE: Auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária, fins contábeis e follow on do Bresco Logística FII.

PROPRIEDADE: Galpão G100 do imóvel do Bresco Bahia - Localizado na BA-535, km 23, Lauro de Freitas - BA.

DATA: 22 de setembro de 2020

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 22 de setembro de 2020.

Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620
01455-000 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Bresco Bahia - Galpão 100 situado na BA-535, km 23, Lauro de Freitas - BA.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 75 páginas. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características e especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de setembro de 2020:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

BRESCO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
At.: Sr. Benjamin Liang
Rua Hungria, 620.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES		
TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda - G100	R$ 139.113.000,00 (Cento e Trinta e Nove Milhões Cento e Treze Mil Reais)	R$/m² 3.647,24
Valor para Liquidação Forçada - G100	R$ 104.791.000,00 (Cento e Quatro Milhões, Setecentos e Noventa e Um Mil Reais)	R$/m² 2.747,39

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Renata Marques
D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 15:39:24 PDT
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F906BB7A3120

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Danielly Melo
F380A119B87D425...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogerio Cerreti
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 17:25:54 PDT
ICP Brasil
3301A13E27C541FF834549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Imóvel urbano, logístico, galpão
Endereço:	BA-535, km 23, Lauro de Freitas/BA
Data da avaliação:	22 de setembro de 2020
Data da inspeção:	18 de setembro de 2020
Objetivo:	Determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada**
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária, fins contábeis e follow on do Bresco Logística FII
Metodologias:	"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", "Método Evolutivo" e "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado".
Nº de controle Cushman & Wakefield/Contrato:	AP-20-66032-900521b

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
Terreno:	Topografia da área útil:	Regular - declive de 5% a10%
	Formato:	Irregular
	Área:	226.513,21 m² (conforme matrícula)
	Descrição:	Trata-se de um terreno com dois galpões logísticos, um deles em fase final de desenvolvimento (G-200)
Blocos, Edificações e Benfeitorias		
Galpão 100:	Área Construída Total:	35.836,57 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	80 anos
Áreas comuns (proporcional ao G100):	Área Construída Total:	2.305,42 m² (conforme quadro de áreas)
	Estado de Conservação:	Novo - A
	Idade Aparente:	0 anos
	Vida Remanescente:	70 anos
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	Através da Rodovia BA-535	
Vizinhança:	Terrenos em desenvolvimentos	
Infraestrutura logística:	Rodoviária	
Transporte:	Privado	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Registros:	Registro imobiliário sob a matrícula nº 80888
Outros:	Planta com Quadro de áreas/ Contrato Mercado Livre/ Capex

ZONEAMENTO	
Zona:	ZEU 7 - Zona de Expansão Urbana
Uso:	Usos de incentive à expansão urbana
Taxa de Ocupação:	0,50
Coeficiente de aproveitamento:	1,00 vez a área de terreno

MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Lauro de Freitas/BA, na BA – 535, em uma região ainda em desenvolvimento, onde é possível perceber vários terrenos com algum trabalho de terraplanagem já realizado ou em andamento. Nas proximidades, é possível perceber também uma ocupação residencial leve, de casa unifamiliares.

A pesquisa indicou média oferta de terrenos à venda na região e em outros municípios como Simões Filho e em Salvador e média oferta de galpões para locação, situados em Lauro de Freitas, Camaçari e Salvador.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 150,00 e R$ 650,00/m², com áreas variando entre 22.500,00 m² e 250.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,00/m² e R$ 32,00/m² com áreas variando entre 270,00 m² e 25.850,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

ANÁLISE SWOT	
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES	▪ O galpão G100 está recém-construído; ▪ O imóvel tem especificações muito boas, acima da maioria da região e de outros municípios vizinhos; ▪ G100 já possui locação, com um bom contrato e inquilino; ▪ A propriedade não possui muitos concorrentes do mesmo padrão.
PONTOS FRACOS E AMEAÇAS	▪ O imóvel está localizado um pouco afastado da malha urbana de Salvador, todavia pela perspectiva do mercado logístico, tal distância não interfere nas operações, visando o centro de consumo de Salvador;

CONCLUSÃO DE VALORES		
Valor de Mercado para Venda - G100	R$ 139.113.000,00 (Cento e Trinta e Nove Milhões Cento e Treze Mil Reais)	R$/m² 3.647,24
Valor para Liquidação Forçada - G100	R$ 104.791.000,00 (Cento e Quatro Milhões, Setecentos e Noventa e Um Mil Reais)	R$/m² 2.747,39

DS

DS

DocuSigned by:
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 15:39:24 PDT
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F906BB7A3120

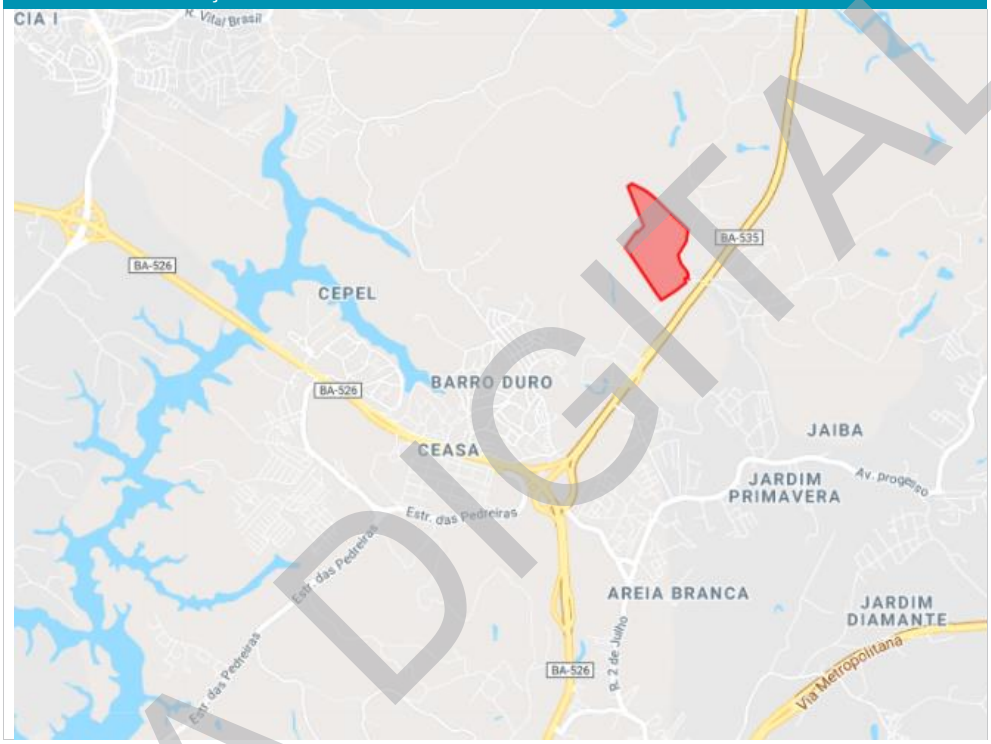
DocuSigned by:
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 17:25:54 PDT
ICP Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

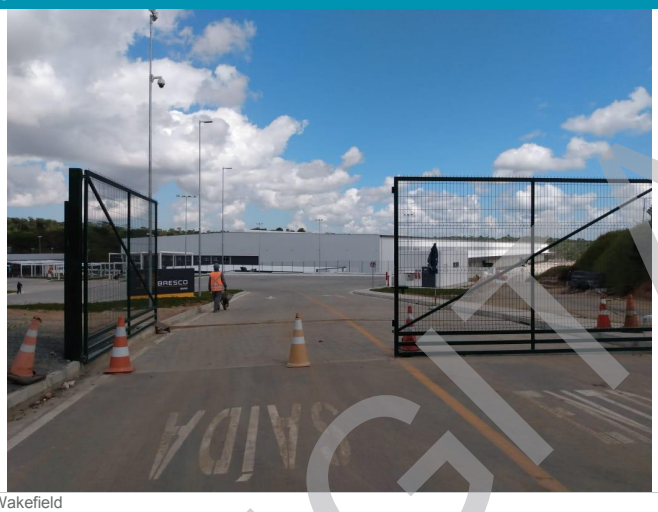


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA PRICINPAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA ORIGINAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

FACHADA - DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

INTERIOR DO GALPÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

VISTA DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

VIRTUAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

VISTA DA PORTARIA



Fonte: Cushman & Wakefield

CIRCULAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA OFICIAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XI
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
PUBLICIDADE 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
DOCUMENTAÇÃO 2
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL 3
ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO 4
ASPECTOS GERAIS 5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 5
ACESSO 5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA 5
CONCLUSÃO 6
ANÁLISE MERCADOLÓGICA 7
CENÁRIO ECONÔMICO 7
MERCADO DA BAHIA 10
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL 14
OFERTA E DEMANDA 14
PREÇOS PRATICADOS 14
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE 15
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 16
DESCRIÇÃO DO TERRENO 16
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 18
QUADRO DE ÁREAS 20
ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO 21

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

ZONEAMENTO 22
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 23
AVALIAÇÃO 24
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 24
METODOLOGIA 24
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 27
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO 35
MÉTODO EVOLUTIVO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 45
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO 53
VALOR DO EVOLUTIVO PROPORCIONAL – G100 55
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 56
CAPM – MODELO DE PRECIFICAÇÃO DE ATIVOS DE CAPITAL 57
TAXA DE DESCONTO 57
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 63
RESUMO DE VALORES 64
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 65
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 66
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 72
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 75
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS I

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é o galpão da empreendimento Bresco Bahia, G-100, localizados na BA-535, km 23, Lauro de Freitas - BA.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de auditoria, determinação de valor justo para operação de mercado de capitais, reorganização societária, fins contábeis e follow on do Bresco Logística FII.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Bresco VII Empreendimentos Imobiliários Ltda..

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 22 de setembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 18 de setembro de 2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente:

MATRÍCULA	
Número do Registro:	53.033
Cartório:	Registro Imóveis de Lauro de Freitas - Bahia
Data da Matrícula:	03 de julho de 2020
Endereço do imóvel:	Rua Estrada da Telha, nº 483
Proprietário:	BRESCO VII Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Data da Aquisição:	11 de outubro de 2019
Valor da Aquisição:	25.000.000,00 (valor duas glebas somadas)
Área Construída (m²):	0,00
Área de Terreno (m²):	226.513,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONTRATO DE LOCAÇÃO	
Locador	BRESCO
Locatário:	Mercado Livre
Endereço do Imóvel:	Rodovia BA-535
Data de Inicio:	1ª fase 19/09/2020 e 2ª fase 27/10/2020
Duração:	60 meses
Área Alugada (m²):	1ª fase -27371,81 m² e 2ª fase 10.770,16 m²

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	
OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS	Planta com quadro de áreas/ e-mail com valores de IPTU, condomínio e seguro/ CAPEX

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Bresco Bahia e está situada na BA-535, km 23, Lauro de Freitas - BA.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

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

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se em Lauro de Freitas, na porção Oeste da cidade, próximo do cruzamento das Rodovias BA-535 e BA-526. O município faz parte da Região Metropolitana de Salvador, juntamente com outros doze municípios.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região:

- **População**: A população de Lauro de Freitas de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 163.449 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 201.635 habitantes (IBGE);
- **Forças**: Pontos fortes da região incluem localização de fácil acesso à outras regiões beneficiada com boa malha rodoviária e potencial de crescimento;
- **Fraquezas**: Pontos fracos da região incluem a distância do centro consumidor de Lauro de Freitas e de Salvador e localização de pouco desenvolvimento.

Ocupação circunvizinha

Terrenos com desenvolvimento de terraplanagem e *in natura*.

Acesso

Nível regional

O município de Lauro de Freitas faz parte da Região Metropolitana de Salvador do Estado de BA. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias BA - 099; BA - 535; BR – 324 e BA - 526.

Nível municipal

A propriedade está localizada na porção Oeste do município. Os principais acessos viários a essa região são as Rodovias BA – 526 e BA – 535.

Nível local

A Rodovia BA-535, km 23 é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido de direção e acostamento em alguns trechos.

Seu estado de conservação é bom.

Possui pouca inclinação, no trecho do acesso ao imóvel, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

O imóvel dispõe de transporte público. O ponto de ônibus mais próximo está localizado a 100 m do acesso principal.

Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Internacional de Salvador, está localizado à 13 km do avaliando e opera voos regulares nacionais e internacionais, além de transporte de cargas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

O Porto de Aratu está localizado a 16 Km do imóvel e obteve uma movimentação cumulativa de 3.498.020 ton no ano de 2020, até o presente momento, segundo a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

O Porto de Salvador está localizado à 23 km do avaliando e obteve uma movimentação cumulativa de 3.029.306 ton no ano de 2020, até o presente momento, segundo a Companhia das Docas do Estado da Bahia (CODEBA).

Conclusão

A região em que o avaliando, especificamente na beira da rodovia, ainda passa por um processo de urbanização, onde é possível observar alguns trabalhos de terraplanagem ou movimentação de terra já realizada, mas ainda em um momento inicial desse desenvolvimento. Apesar disso, a região tem bom potencial por ser favorecida por uma boa malha rodoviária e por estar em uma distância viável aos centros de consumo da região. Além disso, é favorecida por estar próxima de dois Portos e um Aeroporto Internacional.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Análise Mercadológica

Cenário Econômico

O final do primeiro trimestre de 2020 foi fortemente impactado pela pandemia do corona vírus, fazendo o principal índice do mercado acionário brasileiro recuar 43% e voltar aos 67 mil pontos, mesmo patamar de 2017. O segundo trimestre por sua vez que foi de forte recuperação o mercado de capitais, com uma recuperação de aproximadamente 34% no mesmo índice. Entretanto os indicadores do mercado imobiliário não tiveram a mesma força de recuperação que o mercado de capitais, com uma redução de 47,7% no volume financeiro do primeiro trimestre em relação ao período anterior e uma redução de 74,8% no segundo trimestre em relação ao primeiro.

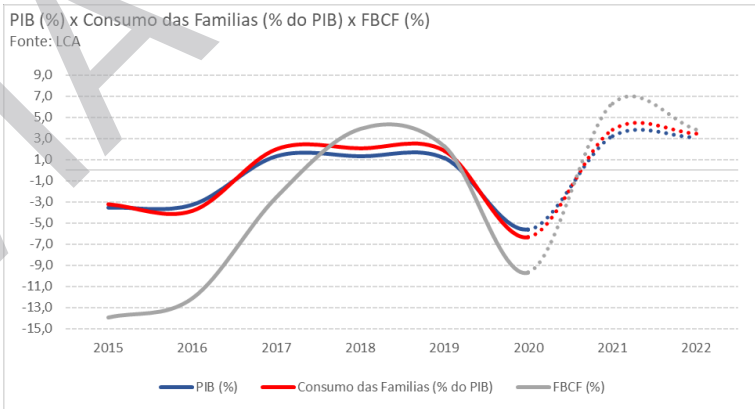
Os indicadores macroeconômicos projetados para 2020 em janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R$ 3,78 no final do período. Contudo a pandemia fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -5,6%, 1,59% e R$ 5,20 respectivamente. Essa deterioração ficou em linha com o cenário externo, que também foi impactado pelo COVID-19 e rebaixou a projeção do PIB mundial de 3,61% para -2,9% em 2020.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade política e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um crescimento de 1,1% do PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em tendência de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo corona vírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante teste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -5,6%.



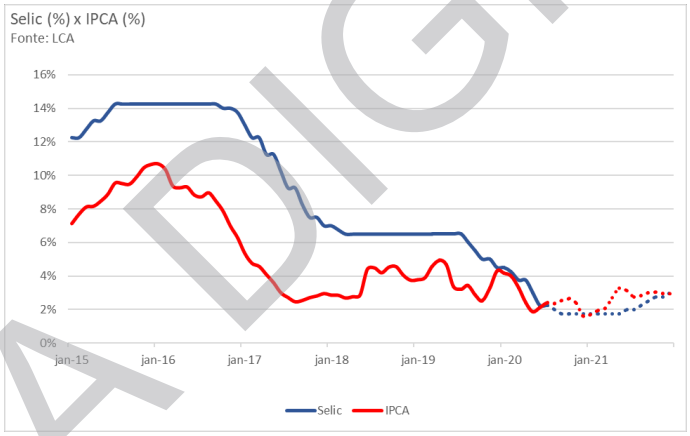
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Taxa básica de juros e inflação

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%. Contudo, como resposta ao surto de corona vírus no Brasil, novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março reduzindo em 50 pontos base (p.b.), em maio cortou 75 p.b. e em junho mais 75 p.b., levando a Selic a 2,25% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte, o que poderia levar a taxa básica de juros a 1,75% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração economia e da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. O IPCA projetado para 2020 saiu de 4,12% para 1,59% sendo 4% o centro da meta para o ano, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.

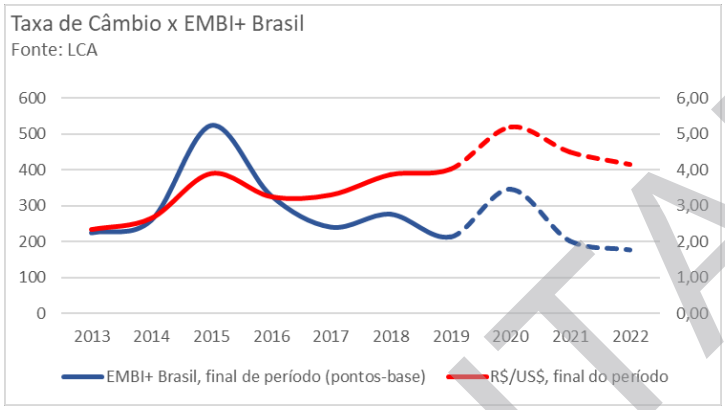


Câmbio e risco-país

No início de 2020 o dólar estava cotado a R$ 4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana acumulou uma valorização de 46,4%, quando atingiu R$ 5,89. Esta valorização vem em linha com a deterioração do cenário econômico global, que gerou uma fuga do capital para economias mais sólidas e também sobre o efeito da instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R$ 3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R$ 5,20 acompanhado por uma deterioração no risco-pais (EMBI+).

WA DIGITAL

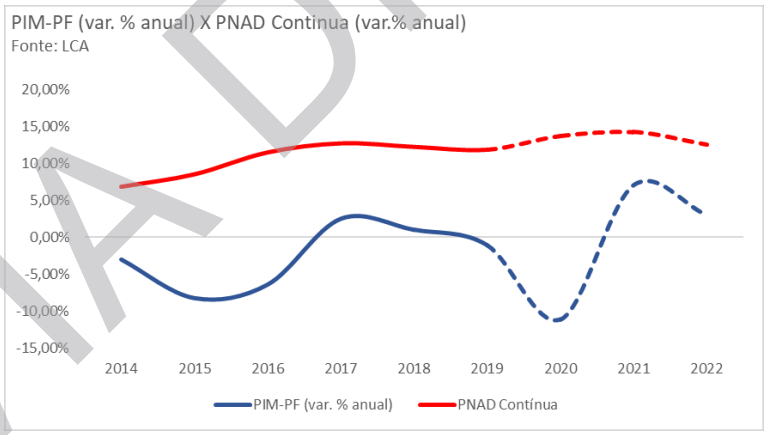
DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

A taxa de desemprego ao final de 2019 foi de 11,87%, por sua vez após a economia passar por um grande choque durante a pandemia de COVID-19 fez com que a projeção para o final de 2020 seja de 13,71%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 11,1%.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Projeções para a economia brasileira

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1.1	-5,6	3,2	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,71	14,24	12,59
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-4,7	4,5	1,4
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-11,1	7,0	3,1
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,59	2,96	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	7,17	4,14	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	9,47	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	1,99	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	4,17	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	1,75	3,00	5,00
R$/US$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,50	4,15
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (23/07/2020)

Mercado da Bahia

Panorama geral

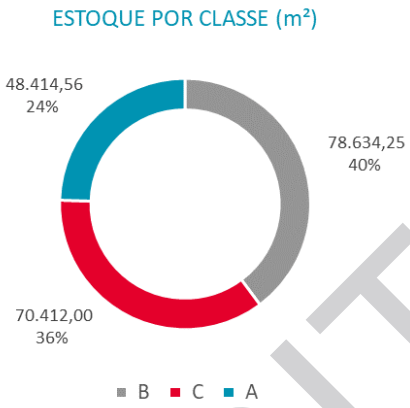
De acordo com levantamento da Cushman & Wakefield, Bahia possui apenas 1% das áreas dos condomínios logísticos espalhados por todas as regiões do país. Embora o consumo em geral ainda esteja concentrado em grande parte na região Sudeste, a produção industrial nacional foi distribuída entre as demais regiões, como foi o caso da Nordeste, em estados como Pernambuco, Bahia e Ceará. A necessidade de operações logísticas eficientes é atualmente o principal gerador de demanda por novos galpões. Em resposta a tal necessidade, os incorporadores de forma geral focaram seus esforços em oferecer aos operadores logísticos produtos seguros, dentro de condomínios, com bom pé-direito e resistência de piso, localizados junto a grandes rodovias e em sua maioria próximos a capital de cada estado.

Estado baiano

A Cushman & Wakefield divide o mercado baiano em duas principais regiões, Salvador e Feria de Santana, de acordo com a sua localização geográfica, sendo que estas ainda estão divididas em mais 5 sub-regiões: Simões e Filho, Lauro de Freitas, Salvador, Camaçari e Feira de Santana. Apesar das regiões estarem discriminadas em termos geográficos, é importante considerar que os galpões estão distribuídos predominantemente ao longo dos grandes eixos rodoviários do estado, e próximo ao aeroporto internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães.

VIA DIGITAL

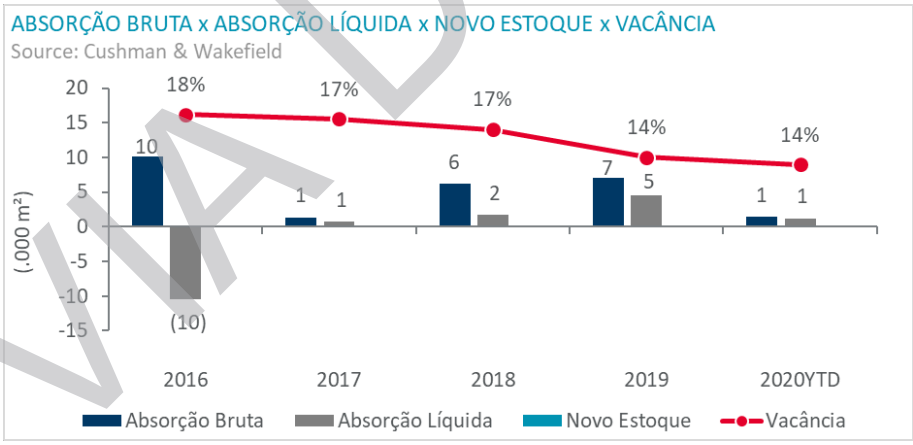
DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Os empreendimentos de classe B possuem predominância no estoque do estado com 40%, seguidos pela classe C com 36% e, por último, a classe A com 24%. A soma de todas as classes resulta em um estoque de 197,5 mil m² para o estado, compreendendo em 24 empreendimentos construídos.

Análise do mercado logístico no estado

O gráfico a seguir apresenta para o estado de Bahia a evolução recente de alguns dos principais indicadores de mercado, são eles: Absorção Bruta, Absorção Líquida, Novo Estoque e Vacância.



O Novo Estoque mede o ritmo de evolução do mercado. Durante todo o período analisado não foi registrada nenhuma entrega de novos empreendimentos na região. Todos os empreendimentos existentes haviam sido entregues nos anos anteriores, principalmente entre 2012 e 2014. Essa ausência de novo estoque se deve a um comportamento mais cauteloso do mercado logístico, que vinha postergando a entrega de diversos novos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

galpões como forma de combater a baixa demanda decorrente da crise econômica. Existem ainda mais de 1 milhão de metros quadrados de potencial construtivo para a o estado baiano, ou seja, são projetos que podem ser entregues nos próximos anos.

A Absorção Líquida é a medida da demanda em mercado de galpões. A comparação entre novos espaços entregues e a velocidade que os quais são absorvidos é importante para caracterizar se o ritmo de oferta está compatível com o da demanda. O fato de não haver novo estoque e o estado ter registrado absorções líquidas positivas após alguns anos consecutivos, causaram redução na taxa de vacância da região. Até o segundo trimestre de 2020 os resultados continuam seguindo o mesmo curso, com uma absorção líquida pequena de 1 mil m².

Dessa maneira, a taxa de vacância que estava na casa dos 18% em 2016, atualmente se encontra em 14%, uma queda expressiva, embora as absorções não sejam tão relevantes assim. A vacância da região não era tão baixa desde o primeiro trimestre de 2016 e está em um patamar bem inferior ao mercado do país como um todo.

Finalmente, o propósito de analisarmos a Absorção Bruta é medir a atratividade dos novos galpões, desconsiderando os espaços que foram desocupados nas mudanças ocorridas. Na Bahia este movimento vem sendo superior à entrega de novo estoque nos últimos anos, tendo em vista que não há novos empreendimentos sendo entregues. Empresas, principalmente do setor do comércio, têm se mudado para novos galpões logísticos de melhor qualidade a fim de otimizarem suas operações. Algumas delas possuem plataformas online de venda e necessitam de empreendimentos mais bem estruturados e localizados para atender seu cliente da maneira mais rápida e eficiente possível, movimento que é visto em quase todo o país. A absorção bruta registrada até o segundo trimestre de 2020 foi de 1 mil m² no estado baiano, igualando ao que foi apresentado em 2017.

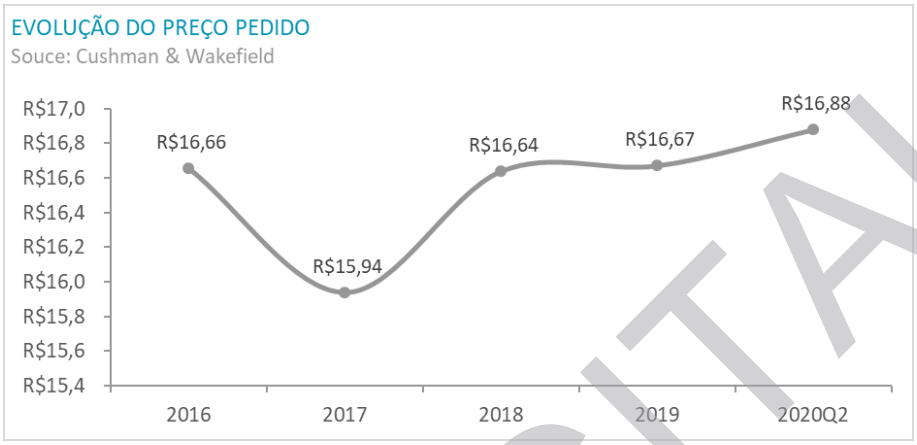
A partir de agora, o mercado logístico está ficando cada vez mais propenso a firmar seu ritmo de recuperação após a forte crise de 2016 e progredir em direção a sua expansão. São esperados níveis positivos de absorção e novas entregas para os próximos anos, decorrentes também de uma retomada da economia brasileira e da produção industrial como um todo. Com os maiores polos industriais e logísticos do Brasil – São Paulo e Rio de Janeiro – se recuperando de forma mais incisiva, alguns mercados menos relevantes como é o caso da Bahia poderão ter um ritmo de aquecimento mais robusto nos próximos anos.

Preços pedido

A Cushman & Wakefield monitora os preços pedidos em diversos empreendimentos. Os valores a seguir são referentes ao fechamento do preço para cada ano, de maneira a refletir adequadamente o momento de análise dentro do recorte cronológico. É importante considerar que, sobre esses valores de oferta, devemos aplicar descontos de acordo com a situação do mercado, resultado das negociações entre inquilino e proprietário.

PRELIMINAR

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



No que diz respeito à evolução do preço pedido na Bahia, observa-se que não houve grandes oscilações, com uma queda apenas em 2017, quando não foi registrada absorções consideráveis. Nos dois anos seguintes a vacância diminuiu e o preço acompanhou a lógica de mercado, aumentando em 4,4% de 2017 para 2018 e 1,2% de 2019 para o segundo trimestre de 2020.

Considerando uma vacância abaixo da média do mercado geral, o preço pedido não se encontra em patamares muito altos. Contudo, mesmo que a taxa de vacância diminua cada vez mais, a tendência é de que os preços não aumentem consideravelmente, pois os empreendimentos não possuem tanta qualidade técnica.

Mercado de Imóveis Classe A e A+ - Bahia

Este mercado apresenta uma pequena gama de empreendimentos de classificação A e A+, ou seja, trata-se de uma região carente de empreendimentos com qualidade e especificações técnicas de ponta, como pé-direito maior que 10 m, capacidade de piso maior que 5 ton/m², presença de sprinklers, piso nivelado a laser, eficiência superior a 70%, entre outras.

Hoje temos apenas três ativos considerados de Classe A e A+, com padrão comparável ao Bresco Bahia: Log - Feira de Santana, Logbras – Parque Logístico Salvador e MJA Log Centro Logístico. O primeiro entregue em Set/13 com 17.725 m² de ABL, o segundo em Nov/12 com 30.690 m² e o terceiro entregue em 2014 com área de 75.400 m². Além desses, o Aratu Log está em construção (Galpão 1, com 29.700 m²) e possui mais dois galpões em projeto, que juntos representarão 92.257 m² para o empreendimento.

Considerando o exposto, o Bresco Bahia, dadas as suas características, pode ser considerado um empreendimento com boa liquidez para ocupação e está sendo entregue em um momento de alta demanda para o setor logístico, no qual o *e-commerce* teve um alto crescimento.

Conclusão

A tendência daqui em diante é que o mercado logístico como um todo volte a entregar novos empreendimentos e mantenha as taxas de absorção em níveis elevados, conforme observado em 2019 nos principais polos do

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

país. Sendo assim, as absorções e o preço pedido registrados até agora no ano comprovam a retomada do mercado nessas regiões pioneiras, o que pode se dissipar para as regiões mais afastadas, como alguns estados do nordeste e do sul do país. Grandes empresas varejistas, que possuem plataforma de venda online, planejam implementar centros de distribuição tanto na Bahia como em Pernambuco a fim de pulverizar e melhorar sua estratégia de entrega de mercadorias por exemplo.

O estado da Bahia ainda não demonstra níveis de uma recuperação robusta para o seu mercado logístico. Entretanto, vem apresentando uma melhora no seu nível de absorção líquida nos últimos 3 anos, ainda que de forma mais suave. Com a vacância caindo e o preço pedido subindo, é possível que a demanda por novos empreendimentos de maior qualidade faça com que as entregas voltem a ocorrer no estado, o qual possui um potencial construtivo alto se comparado ao seu estoque atual.

O mercado no entorno do imóvel

A região do entorno do avaliando está em processo de desenvolvimento, e como dito anteriormente, é vizinho de terrenos com algum tipo de movimentação de terra. Além disso, é vizinho também de muitos terrenos sem nenhuma modificação do seu estado natural.

- Economia: a economia de Lauro de Freitas está estática, percebe-se que houve pouca variação entre as duas últimas medições realizadas pelo IBGE (R$ 31.397,08 e 31.809,81).
- Renda: Na última medição realizada pelo IBGE, o salário médio mensal era de 1.9 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 61.9%Oferta e demanda

Oferta e demanda

Na região de Lauro de Freitas e suas intermediações (Simões Filho, Camaçari e Salvador) foi possível perceber que há muitos poucos imóveis de boas especificações e de padrão mais elevado em oferta para locação. A grande maioria das ofertas são de padrões baixos. O avaliando encontra-se em uma situação privilegiada neste quesito pois possui ótima qualificações, sendo este possivelmente o seu maior diferencial e o tornando único na região. Vale ressaltar que o avaliando já possui uma pré locação e possivelmente o padrão e o estado de conservação em que se encontra (novo) foi um atrativo para o inquilino. Apesar disso, apenas uma amostra encontra-se mais distante dos principais centros de consumo que o avaliando. Em sua maioria, os imóveis para locação encontram-se bem próximo dos centros de Lauro de Freitas e de Salvador, o que garante a eles uma posição diferenciada.

No mercado de terrenos à venda, existem boas ofertas de terrenos industriais nos municípios da região com grandes áreas e com variação de preço.

Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R$ 150,00 e R$ 650,00/m², com áreas variando entre 22.500,00 m² e 250.000,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia e zoneamento.

No mercado de locação de galpões da região, as ofertas são abundantes, porém há poucas ofertas na região próxima ao avaliando. As amostras apresentam valores ofertados entre R$ 15,00/m² e R$ 32,00/m² com áreas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

variando entre 270,00 m² e 25.850,00 m². As diferenças de valores se dão principalmente por características como localização, padrão construtivo, depreciação e acesso.

Considerações sobre a propriedade

A propriedade está localizada em uma região em desenvolvimento, mas com boa malha rodoviária. Além disso, é favorecida por estar em uma distância viável dos centros de consumo da região. Fato que, por ter fácil acesso rodoviário, torna as operações logísticas satisfatórias em relação à percurso. O avaliando possui ótimas especificações, o que faz dele único do panorama das cidades do seu envoltório e tende a compensar a questão da localização e ser um atrativo para futuros inquilinos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Análise da Propriedade

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 226.513,21 m²;
- Acesso: Através da Rodovia BA-535;
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a10%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



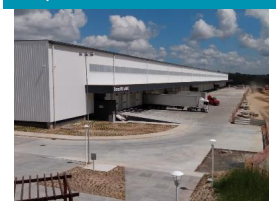
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Descrição das construções e benfeitorias

Galpão 100 – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	**Características**	
Composição	Térreo	Área de armazenamento
Estrutura	Pré-moldado	
Cobertura	Com isolamento termo acústico (tipo face felt)	
Circulação Vertical	Vertical onde houver mezanino	
Iluminação	Luminárias LED de alto desempenho	
Iluminação natural	Sim	
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes, extintores e sprinklers	
Capacidade do piso (T/m²)	6,00	
Pé direito (m)	12,00	
Piso	Nivelado a laser	
Docas	Equipadas com niveladoras eletromecânicas	
Certificação Green Building	Leed	
Principais acabamentos internos		
Pisos	Concreto usinado	
Paredes	Pintura látex	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Áreas comuns – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES





Itens	Características
Composição	Portaria, Restaurante, Abrigo de gás/ lixo/ Adm/ apoio de funcionários /manutenção/ Apoio motoristas/ cabine de medição/ Utilidades ETE
Esquadrias	Metálica
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Telhado em águas e laje impermeabilizante
Circulação Vertical	Escada
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Hidrantes e extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m²)	3
Pé direito (m)	3,00
Principais acabamentos internos	
Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura látex

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m²)	FONTE
Área do Terreno (m²):	226.513,21	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
G100	35.836,57	Quadro de áreas
G200	16.982,78	
Portaria	562,96	
Restaurante	575,68	
Abrigo de Gás/Lixo	47,28	
ADM/ Apoio de funcionários/ Manutenção	322,86	
Apoio motoristas/ cabine de medição	56,28	
Utilidades 01	47,66	
Utilidades 02 - Apoio de Motoristas/ Manutenção	191,41	
Utilidades 02 - Reservatórios 01 e 02	51,15	
Utilidades 03	111,01	
Utilidades 03 - Reservatório 03	39,59	
Circulação de pedestres coberta	1.340,13	
ETE	51,94	
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	**56.217,30**	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 10% sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas *non aedificandi*, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, não temos áreas com restrições de uso, porém o conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

VIA DIGITAL

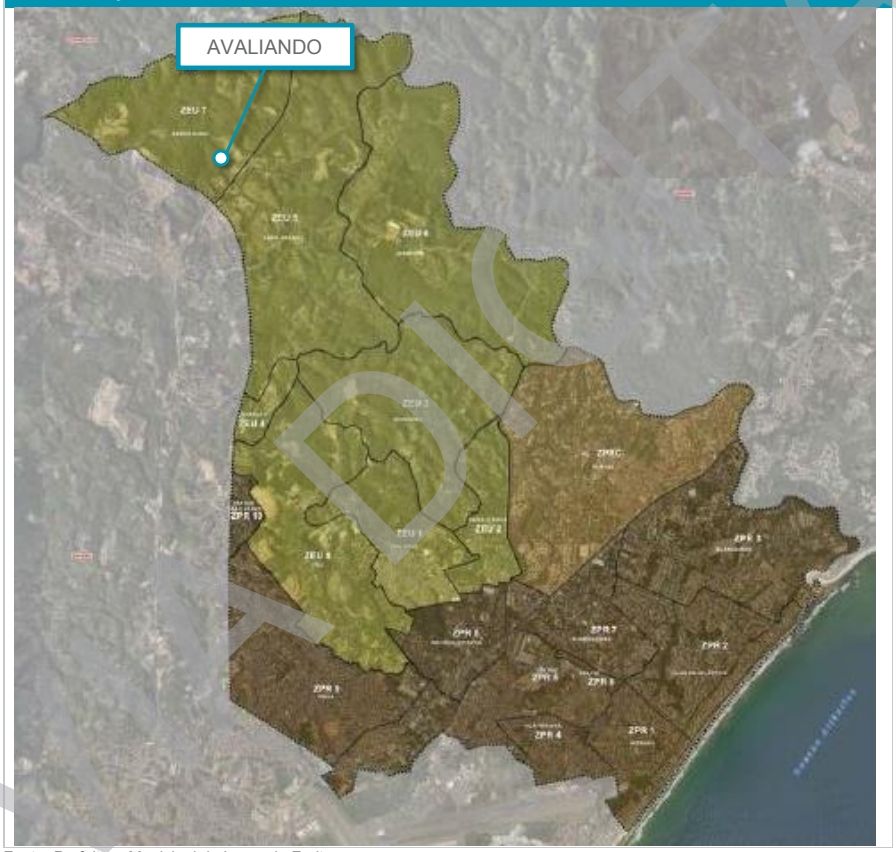
DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Lauro de Freitas são determinadas pela Lei nº1330 de 30 de dezembro de 2008.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZEU 7 - Zona de Expansão Urbana**.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à ZEU 7 - ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Usos:

Áreas pouco adensadas originalmente destinadas à implantação de chácaras e sítios, que devem ser objeto de incentivo à expansão urbana de forma ordenada e sustentável.

Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,50; e
- Coeficiente de Aproveitamento: 1,00, o que significa que a área computável[1] não pode exceder 1,00 vez a área do terreno.

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas.

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

[1] Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização." (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: **"Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do **Valor de Mercado Para Venda**. Para aferição do valor optamos pelo "Método Evolutivo".

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Particularmente com relação a terrenos, o valor obtido pelo Método Comparativo é utilizado na composição do valor do imóvel no Método Evolutivo, explicado posteriormente.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

Fatores aplicáveis a terrenos, construções e benfeitorias

Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

Fator Localização

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade etc.

Aplicável a:

- Terrenos; e
- Construções.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima;
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

Fator Acesso

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia etc.

Aplicável a:

- Terrenos
- Edifícios / empreendimentos

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	**Muito Bom** - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	**Bom** - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	**Regular** - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	**Ruim** - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	**Muito Ruim** - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator\ Acesso = \frac{Nota\ de\ Acesso\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ de\ Acesso\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

Fatores aplicáveis apenas a terrenos

Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator\ Área = \left(\frac{Área\ do\ Elemento\ Comparativo}{Área\ do\ Avaliando}\right)^{1/4\ ou\ 1/8}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

$$Fator\ Topografia = \frac{Nota\ da\ Topografia\ do\ Imóvel\ Avaliando}{Nota\ da\ Topografia\ do\ Elemento\ Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

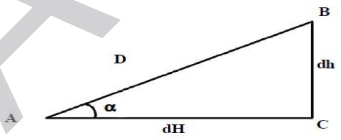
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a10%	1,11	Regular- Declive de 5% a10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} x100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por sem improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

Fatores aplicáveis apenas a construções e benfeitorias

Fator Padrão

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

O Fator padrão é calculado através da fórmula a seguir, que leva em consideração (i) o padrão da amostra; (ii) o padrão do avaliando; e (iii) o peso ponderado da construção sobre o valor total do ativo:

$$Fator\ Padrão = 1 \pm W \times \left\{ \frac{(Ca \times FC) - (CA \times FC)}{(Ca \times FC)} \right\}$$

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Onde:

FC = FATOR PADRÃO IBAPE (FORNECIDO PELO IBAPE) PARA O IMÓVEL	
FC	Fator padrão para o imóvel (obtido por tabela fornecida pela Ibape)
CA	Custo Unitário de Construção Avaliando
Ca	Custo Unitário de Construção Amostra
CR8N	Custo Residencial Padrão Normal para Edifício 8 pavimentos para respectivo estado
W	Peso do Custo da Construção na Composição do Valor Unitário Final

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO					
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC		
			Inferior	Médio	Superior
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 Apartamento Luxo	3,490	3,650	3,850
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 Escritório Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
	2.2 Galpão	2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

*É importante notar que se **trata** de **depreciação física**, e **não contábil**.*

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd\ x\ (1 - R)$$

Sendo:

LEGENDA	
Valor Unitário	Vunt
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Necessitando de reparos simples a importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Edificação sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsoletismo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
Comercial	**Escritório**	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
	Galpões	Econômico	60	20%
		Simples	60	20%
		Médio	80	20%
		Superior	80	20%
	Coberturas	Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Valor de Mercado para Locação

A seguir apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do **Valor de Mercado para Locação**:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Galpão 100
Valor Unitário (R$/m²)	24,91
Área CONSTRUÍDA	38.141,97
Valor de Mercado para Locação (R$)	**950.256,79**
Valor de Mercado para Locação (R$)	**950.000,00**

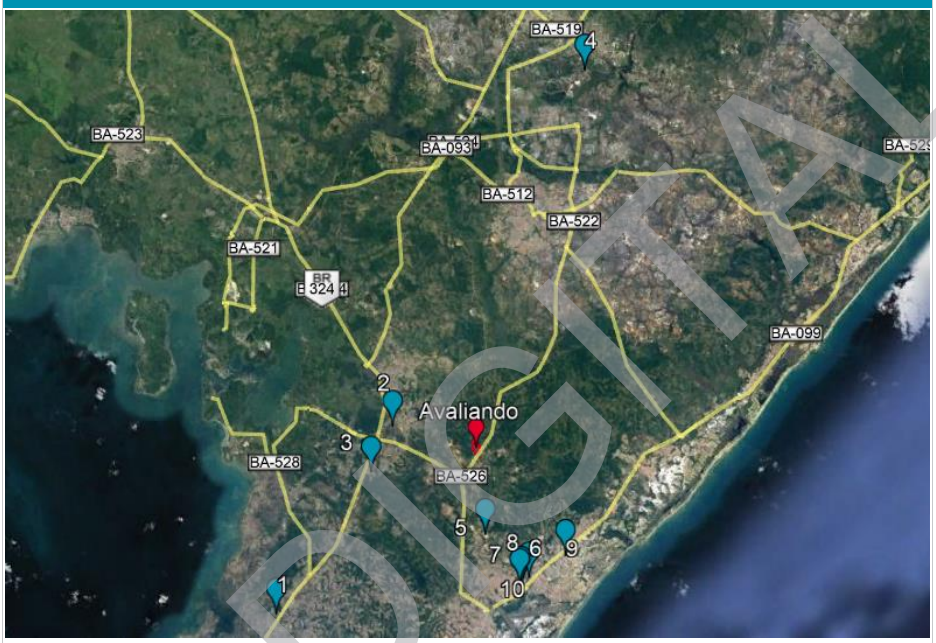
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Locação** do imóvel em estudo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman and Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 1

A propriedade denominada MJA Log localiza-se na Estrada Campinas de Pirajá, Salvador/BA, distante aproximadamente 15 km do avaliando, possui 2.200,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 32,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,51/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade denominada Aratulog localiza-se na Rua Raquel Almeida, 38 - Cia I, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 3.307,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 25,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 23,88/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Similar

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 3

A propriedade denominada CELOG localiza-se na Via de Acesso, BR 324, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 1.440,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 22,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 21,56/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 15 m e capacidade do piso de 12 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 4

A propriedade denominada CD 03 - Camaçari localiza-se na Via de Ligação, 857 - Camaçari/BA, distante aproximadamente 22,5 km do avaliando, possui 25.850,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 31,46/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 12 m e capacidade do piso de 6 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Santo Amaro de Ipitinga, Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 1.350,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 17,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,24/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 11 m.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rua Chile, Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 7,5 km do avaliando, possui 900,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,00m² de área construída. O preço ajustado é R$ 24,49/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m .

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 7

A propriedade denominada CELNOR - Condomínio Empresarial Litoral Norte localiza-se na Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1695 - Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 1.164,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 21,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 27,07/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m e capacidade do piso de 3 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 8

A propriedade denominada Centro Empresarial Villa das Mangueiras localiza-se na Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1674 - Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 500,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,00/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 19,50/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 8 m e capacidade do piso de 5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 9

A propriedade denominada Condomínio Empresarial Manhattan I localiza-se na Rua André L. R. da Fonte, 413 - Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 440,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,45/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 26,26/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 1,5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior



Amostra Nº 10

A propriedade denominada Condomínio Empresarial Manhattan II localiza-se na Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1815 - Lauro de Freitas/BA, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 270,00 m² de área construída. O preço pedido para locação da unidade é de R$ 20,45/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 32,18/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7 m e capacidade do piso de 1,5 T/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- DEPRECIAÇÃO: Pior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO									
	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTA
A	Bresco Bahia Ba-535, km 23, Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	226.513,21	56.217,30	-	-	(-)	-	-
COMPARATIVOS									
1	MJA Log Estrada Campinas de Pirajá, Salvador /BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	Não informado	2.200,00	70.400,00	32,00	27-ago	Colliers	Cai
2	Aratulog Rua Raquel Almeida, 38 - Cia I, Simões Filho - BA,	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	261.446,91	3.307,00	82.675,00	25,00	21-set	Colliers	Cai
3	CELOG Via de Acesso, BR 324, Simões Filho/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	47.258,16	1.440,00	31.680,00	22,00	21-set	Colliers	Cai
4	CD 03 - Camaçari Via de Ligação, 857 - Camaçari/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	Não informado	25.850,00	517.000,00	20,00	17-jun	Sempre Imóveis	João Ca
5	Avenida Santo Amaro de Ipitinga, Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	Não informado	1.350,00	22.950,00	17,00	26-ago	Cardoso Ramos	Alexar
6	Rua Chile, Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	Não informado	900,00	18.000,00	20,00	26-ago	Perfil Home	Henric
7	CELNOR - Condomínio Empresarial Litoral Norte Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1695 - Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	20.000,00	1.164,00	24.444,00	21,00	21-jul	CELNOR	Flávio S
8	Centro Empresarial Villa das Mangueiras Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1674 - Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	3.882,00	500,00	7.500,00	15,00	19-jun	Centro Empresarial Vila das Mangueiras	Rodri
9	Condomínio Empresarial Manhattan I Rua André L. R. da Fonte, 413 - Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	3.738,00	440,00	8.998,00	20,45	8-mai	Manhattan Participações e Empreendimentos	João L
10	Condomínio Empresarial Manhattan II Rua Dr. Gerino Souza Filho, 1815 - Lauro de Freitas/BA	Imóvel Urbano, Logístico, Galpão	19.156,00	270,00	5.521,50	20,45	8-mai	Manhattan Participações e Empreendimentos	João L

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO								
	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULA
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,85	1,00 Similar	1,04 Pior	0,70 Melhor	1,13 Pior	23,51	23,51	0,86
2	0,85	1,12 Pior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	23,88	23,88	1,12
3	0,85	1,06 Pior	1,09 Pior	1,00 Similar	1,00 Pior	21,56	21,56	1,15
4	0,85	1,06 Pior	1,02 Pior	1,40 Pior	1,37 Pior	31,46	31,46	1,85
5	0,85	1,06 Pior	1,02 Pior	0,88 Melhor	1,37 Pior	19,24	19,24	1,33
6	0,85	1,06 Pior	1,08 Pior	0,82 Melhor	1,48 Pior	24,49	24,49	1,44
7	0,85	1,06 Pior	1,15 Pior	0,82 Melhor	1,48 Pior	27,07	27,07	1,52
8	0,85	1,06 Pior	1,17 Pior	0,82 Melhor	1,48 Pior	19,50	19,50	1,53
9	0,85	1,06 Pior	1,10 Pior	0,88 Melhor	1,48 Pior	26,26	26,26	1,51
10	0,85	1,06 Pior	1,06 Pior	0,82 Melhor	1,91 Pior	32,18	32,18	1,85
					Média	**24,91**	**24,91**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Galpões 100 e 200			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 21,29			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	32,39	Limite Superior	26,86
Limite Inferior (-30%)	17,44	Limite Inferior	22,97
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	10	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	4,45
		Distri. "t" Student	1,38
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	**24,91**	Número de Elementos Após Saneamento	10
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,18
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**24,91**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes descritos na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	212,13
Área Total(m²)	226.513,21
Valor de Mercado para Venda (R$)	**48.050.296,21**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia BR - 526, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 5km do avaliando, possui 220.000,00 m² de área total e APP de 45.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZPAM - Zona de Proteção Ambiental e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,20.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 231,82/m². O preço ajustado é R$ 227,61/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia BA-535 , Lauro de Freitas/BA, ao lado do avaliando, possui 250.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 7 - Zona de Expansão Urbana e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 230,62/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar

WEB DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia BA - 526, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 3,5 km do avaliando, possui 120.000,00 m² de área total e APP de 60.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEI/S - 4 Ipitanga - Zona Especiais Industrial / Cia Sul e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 150,00/m². O preço ajustado é R$ 226,06/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia BA - 526, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 150.000,00 m² de área total e APP de 35.694,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento MZR - Macrozona Rural e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 150,00/m². O preço ajustado é R$ 193,01/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Pior

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia BR - 324, Simões Filho /BA, distante aproximadamente 6 km do avaliando, possui 22.500,00 m² de área total. A área construída é de 1.500,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEI/S - 3 Ipitanga - Zona Especiais Industrial / Cia Sul e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 353,33/m². O preço ajustado é R$ 159,25/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Estrada Campinas Pirajá, Salvador/BA, distante aproximadamente 14 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZCMe e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 4,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 650,00/m². O preço ajustado é R$ 236,23/m².

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Melhor

WEB DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO													
	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CO
A	Bresco Bahia Ba-535, km 23, Lauro de Freitas/BA	226.513,21	0,00	226.513,21	56.217,30	Zeu 7 - Zona De Expansão Urbana	-		-	-	-	-	
COMPARATIVOS													
1	Rodovia BR - 526, Simões Filho /BA	220.000,00	45.000,00	179.500,00	0,00	ZPAM - Zona de Proteção Ambiental	51.000.400,00	0,00	231,82	284,12	14-set	Paradise e Risa	C
2	Rodovia BA-535 , Lauro de Freitas/BA	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	ZEU 7 - Zona de Expansão Urbana	62.500.000,00	0,00	250,00	250,00	14-set	Central de Terrenos	A R
3	Rodovia BA - 526, Simões Filho /BA	120.000,00	60.000,00	66.000,00	0,00	ZEIS - 4 Ipitanga - Zona Especiais Industrial / Cia Sul	18.000.000,00	0,00	150,00	272,73	14-set	Central de Terrenos	A R
4	Rodovia BA - 535, Simões Filho /BA	150.000,00	35.694,00	117.875,40	0,00	MZR - Macrozona Rural	22.500.000,00	0,00	150,00	190,88	14-set	Central de Terrenos	A R
5	Rodovia BR - 324, Simões Filho /BA	22.500,00	0,00	22.500,00	1.500,00	ZEIS - 3 Ipitanga - Zona Especiais Industrial / Cia Sul	7.950.000,00	2.374.111,78	247,82	247,82	14-set	Santos Silva & Pigatti Corretores	G
6	Estrada Campinas Pirajá, Salvador/BA	100.000,00	0,00	100.000,00	0,00	ZCMe	65.000.000,00	0,00	650,00	650,00	21-set	Corretor	M

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA									
	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO		VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,90	1,06 Pior	0,94 Menor	0,74 Melhor	0,95 Melhor	1,20 Pior		227,61	227,61
2	0,90	1,00 Similar	1,02 Maior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar		230,62	230,62
3	0,90	1,06 Pior	0,86 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar		226,06	226,06
4	0,90	1,00 Similar	0,92 Menor	1,08 Pior	1,00 Similar	1,13 Pior		193,01	193,01
5	0,90	1,06 Pior	0,75 Menor	1,00 Similar	0,90 Melhor	1,00 Similar		159,25	159,25
6	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	0,74 Melhor	0,95 Melhor	0,82 Melhor		236,23	236,23
							Média	**212,13**	**212,13**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 279,94			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	275,77	Limite Superior	230,24
Limite Inferior (-30%)	148,49	Limite Inferior	194,02
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	30,06
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**212,13**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**212,13**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**48.050.296,21**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$Custo\ Unitário = Custo\ R8N\ x\ Fator\ IBAPE$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação foi apresentada no item anterior.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,95 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, com um leve desconto de 5%, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TO
Bresco Bahia Ba-535, km 23, Lauro de Freitas/BA	226.513,21	212,13	48.050.

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JULHO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO
G100	35.836,57	2.2.4 Galpão Superior_INF.	1,87	1.422,32	2.662,58	0,00	a	80,00	1,00	1,00	95.417.843
G200	16.982,78	2.2.4 Galpão Superior_INF.	1,87	1.422,32	2.662,58	0,00	a	80,00	1,00	1,00	45.218.062
Portaria	562,96	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	778.289,4
Restaurante	575,68	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	795.874,7
Abrigo de Gás/Lixo	47,28	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	65.364,3
ADM/ Apoio de funcionários/ Manutenção	322,86	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	446.352,3
Apoio motoristas/ cabine de medição	56,28	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	77.806,8
Utilidades 01	47,66	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	65.889,7
Utilidades 02 - Apoio de Motoristas/ Manutenção	191,41	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	264.623,3
Utilidades 02 - Reservatórios 01 e 02	51,15	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	70.714,6
Utilidades 03	111,01	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	153.470,7
Utilidades 03 - Reservatório 03	39,59	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	54.732,9
Circulação de pedestres coberta	1.340,13	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	1.852.723,
ETE	51,94	2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador_INF.	0,97	1.422,32	1.382,50	0,00	a	70,00	1,00	1,00	71.806,7
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	56.217,30										145.333.554



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVO
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)
FATOR COMERCIALIZAÇÃO
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel R$ 183.715.000,00 (Cento e Oitenta e Três Milhões, Setecentos e Quinze Mil Reais), considerando o **Método Evolutivo**.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Valor do Evolutivo Proporcional – G100

O presente estudo está dedicado a obtenção dos valores do imóvel G100. Entretanto, foi realizado o "Método Evolutivo" com o valor de áreas construídas totais do empreendimento, e para apresentar um valor representativo apenas do galpão G100, fizemos um cálculo proporcional à porcentagem do que corresponde à área de tal imóvel em estudo. O quadro a seguir apresenta o cálculo e o **Valor de Mercado para Venda** obtido através do "**Método Evolutivo**", apenas do galpão G100:

Evolutivo Proporcional - G100			
Imóvel	Área (m²)	Porcentual (%)	Formação do Valor para Venda através do Método Evolutivo (R$)
BRESCO BAHIA	52.819,35	100,00	183.715.000,00
G100	35.836,57	67,85	**124.646.000,00**

OBS.: Para o cálculo da proporção de área consideramos apenas as áreas do G100 e do G200.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do G100 foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 11 anos.

Condomínio de galpões

Na avaliação dos galpões do condomínio foi utilizado um período de análise de 11 anos operacionais, como mencionado anteriormente, com os fluxos de caixa começando em novembro de 2020 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região de Lauro de Freitas e especificamente do entorno do imóvel.

Premissas adotadas – Ciclo operacional

As principais premissas adotadas, para o **G-100**, foram:

- Inquilino inicial com locação total do galpão em duas fases, com inícios: 1ª fase 16/09/2020 e 2ª fase 27/10/2020;
- A análise foi feita em Regime de Caixa, onde o pagamento é feito 30 dias após a data de competência do contrato;
- Prazo de contrato de 60 meses, a partir da data de início da 2ª fase;
- Foi concedido 45 dias de carência apenas para a 1ª fase;
- Valor de locação de mercado obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item anterior, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa aplicamos a taxa de inflação;
- Consideramos que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

- A administração do empreendimento (condomínio logístico) será feita por administradores que gerenciarão profissionalmente, aproveitando todo o potencial de locação do condomínio, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- Admitimos um crescimento anual real para a operação.

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 31 de agosto de 2020 uma taxa de CAPM Real de 7,34% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,24%	7,34%	8,44%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 11 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel G-100 adotamos a taxa de desconto de 7,75% a.a., tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Para o Imóvel G-100, utilizamos a taxa de capitalização de 7,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 11º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 12º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Inflação

Para estes fluxos utilizamos taxa de inflação. Todas as taxas representam retorno nominal.

Despesas

Para a análise do **G100**, foram consideradas as seguintes despesas:

- Seguro (reembolsável);
- IPTU (reembolsável);
- Condomínio (reembolsável);
- FRA – fundo de reposição de ativo; e
- Comissão de locação.

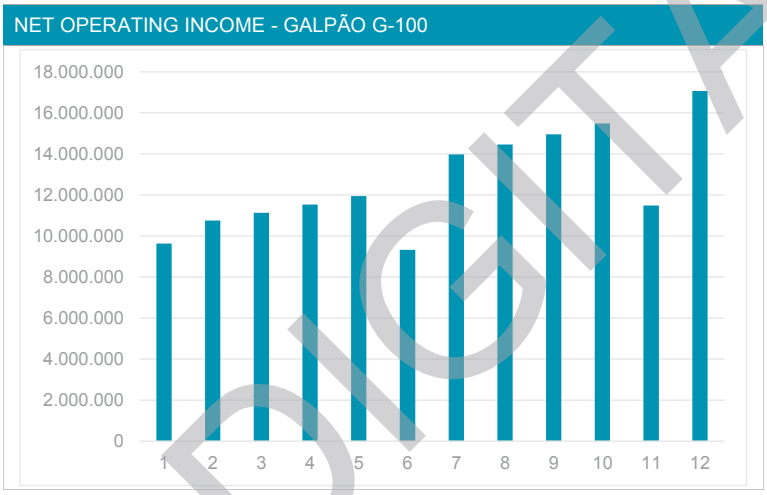
VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Resultados do fluxo de caixa

Receita Líquida Operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do Galpão G-100 é de R$ 9.628.587,00 e de R$ 17.069.883,00 para o 12º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos do contrato simulado, considerando 75% de chance de renovação.



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Cash Flow As Of Report

Bresco Bahia - G100 (Amounts in BRL)
nov, 2020 through out, 2032
22/09/2020 12:06:41

For the Years Ending	Forecast Year 1 out-2021	Forecast Year 2 out-2022	Forecast Year 3 out-2023	Forecast Year 4 out-2024	Forecast Year 5 out-2025	Forecast Year 6 out-2026	Forecast Year 7 out-2027	Forecast Year 8 out-2028	Forecast Year 9 out-2029	Forecast Year 10 out-2030	Forecast Year 11 out-2031	Forecast Year 12 out-2032	Forecast Total
Rental Revenue													
Potential Base Rent	9.965.318	10.559.223	10.559.223	10.559.223	10.559.223	13.563.935	13.788.167	13.788.167	13.788.167	13.788.167	15.921.239	16.987.775	153.827.827
Absorption & Turnover Vacancy	-223.571	0	0	0	0	-3.638.544	0	0	0	0	-4.246.944	0	-8.109.058
Scheduled Base Rent	9.741.748	10.559.223	10.559.223	10.559.223	10.559.223	9.925.391	13.788.167	13.788.167	13.788.167	13.788.167	11.674.295	16.987.775	145.718.769
CPI Increases	23.299	299.739	676.266	1.075.621	1.487.317	129.270	319.579	805.936	1.307.327	1.835.267	671.570	251.985	8.883.176
Total Rental Revenue	9.765.047	10.858.962	11.235.489	11.634.844	12.046.540	10.054.661	14.107.746	14.594.103	15.095.494	15.623.434	12.345.865	17.239.760	154.601.945
Other Tenant Revenue													
Total Expense Recoveries	1.951.969	2.051.338	2.123.135	2.215.279	2.311.201	1.772.415	2.510.623	2.616.822	2.726.205	2.843.159	2.224.914	3.095.301	28.442.362
Total Other Tenant Revenue	1.951.969	2.051.338	2.123.135	2.215.279	2.311.201	1.772.415	2.510.623	2.616.822	2.726.205	2.843.159	2.224.914	3.095.301	28.442.362
Total Tenant Revenue	11.717.016	12.910.301	13.358.625	13.850.123	14.357.741	11.827.076	16.618.369	17.210.925	17.821.699	18.466.593	14.570.779	20.335.061	183.044.307
Potential Gross Revenue	11.717.016	12.910.301	13.358.625	13.850.123	14.357.741	11.827.076	16.618.369	17.210.925	17.821.699	18.466.593	14.570.779	20.335.061	183.044.307
Effective Gross Revenue	11.717.016	12.910.301	13.358.625	13.850.123	14.357.741	11.827.076	16.618.369	17.210.925	17.821.699	18.466.593	14.570.779	20.335.061	183.044.307
Operating Expenses													
IPTU	228.852	235.786	244.039	254.630	265.655	276.760	288.577	300.784	313.357	326.800	340.983	355.782	3.432.004
FRA	97.417	105.592	105.592	105.592	105.592	99.254	137.882	137.882	137.882	137.882	116.743	169.878	1.457.188
Condomínio	1.611.117	1.659.934	1.718.031	1.792.594	1.870.213	1.948.388	2.031.584	2.117.520	2.206.033	2.300.671	2.400.521	2.504.703	24.161.309
Seguro	151.042	155.619	161.065	168.056	175.332	182.661	190.461	198.518	206.816	215.688	225.049	234.816	2.265.123
Total Operating Expenses	2.088.428	2.156.931	2.228.728	2.320.872	2.416.793	2.507.063	2.648.504	2.754.704	2.864.087	2.981.041	3.083.295	3.265.179	31.315.624
Net Operating Income	9.628.587	10.753.370	11.129.897	11.529.252	11.940.947	9.320.013	13.969.864	14.456.222	14.957.612	15.485.552	11.487.484	17.069.883	151.728.683
Leasing Costs													
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	287.253	0	0	0	0	353.912	0	641.165
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	287.253	0	0	0	0	353.912	0	641.165
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	287.253	0	0	0	0	353.912	0	641.165
Cash Flow Before Debt Service	9.628.587	10.753.370	11.129.897	11.529.252	11.940.947	9.032.759	13.969.864	14.456.222	14.957.612	15.485.552	11.133.572	17.069.883	151.087.518
Cash Flow Available for Distribution	9.628.587	10.753.370	11.129.897	11.529.252	11.940.947	9.032.759	13.969.864	14.456.222	14.957.612	15.485.552	11.133.572	17.069.883	151.087.518
Property resale @ 7,75% p.a.											214.750.141		
Real rate NPV @ 7,75% a.a.	7,75%												
Inflation (IPCA)	3,03%	3,50%	3,56%	3,55%	3,40%	3,49%	3,45%	3,40%	3,51%	3,56%	3,56%		
Present Value	8.691.478	8.725.572	8.113.751	7.551.472	7.036.583	4.785.142	6.655.255	6.196.014	5.762.079	5.359.488	70.236.229		
NPV	**139.113.062**												

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Fluxo de Caixa

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	nov-20	
Data Final do Fluxo:	out-31	
Período do Fluxo:	11	anos

Crescimento Real nas Receitas e Despesas: 0% nos dois primeiros anos e depois conforme abaixo

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78

Inflação: IPCA

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
3,03	3,50	3,56	3,55	3,40	3,49	3,45	3,40	3,51	3,56	3,56

PREMISSAS DE CONTRATO		
Contrato:	Mercado Livre	
Tipo do contrato:	Típico	
Início do contrato:	16/09/2020	1ª fase
	27/10/2020	2ª fase
Término do contrato:	26/10/2025	1ª e 2ª fases
Carência:	45	dias (apenas na 1ª fase)
Valor de Locação:	R$ 23,07	R$/m² Locável
Área Locável Total (m²):	38.141,97	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO		
Premissas de Mercado		
Probabilidade de Renovação:	75,00%	
Aluguel da Renovação:	R$ 24,91	Valor unitário de mercado
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	12	meses
Comissão de Locação - Nova Locação:	1	mês de locação
DESPESAS		
IPTU - Reembolsável:	R$ 0,50	p/m² / mês
Condomínio - Reembolsável:	R$ 3,52	p/m² / mês
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
Seguro - Reembolsável:	R$ 0,33	p/m² / mês
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto Real:	7,75%	ao ano
	0,62%	ao mês
Método de Desconto:	Anual	
Taxa de Capitalização:	7,75%	ao ano
	0,62%	ao mês
Ano de Capitalização:	2032	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS G-100		
VPL - Valor Presente Líquido:	139.113.062,00	R$
VPL/ÁREA:	3.647	VPL/ Área Locável

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (30%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN), com data-base de 21/08/2020.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Valor de Liquidação Forçada[2]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel G-100, consideramos uma exposição ao mercado de 30 meses para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 12,00% a.a., com base na Selic atual (2,00% a.a.) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 10,00% a.a.

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 24,67%.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	139.113.062,00
Período de Exposição (anos)	2,50
Desconto (% a.a)	12,00%
Valor de Liquidação forçada (R$)	**104.790.726,98**
Valor de Liquidação forçada (R$)	**104.791.000,00**

VIA DIGITAL

[2] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Resumo de Valores

Para determinação do **Valor de Mercado para Venda**, adotamos o valor obtido no **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado** e para aferição utilizamos o valor obtido no **Método Evolutivo**, como mostra a tabela a seguir:

RESUMO DE VALORES

PROPRIEDADE: Bresco Bahia Ba-535, km 23, Lauro de Freitas/BA

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Método Evolutivo	3.267,95	117.112.000,00
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	3.647,24	139.113.000,00
Valor de Mercado para Venda	**3.647,24**	**139.113.000,00**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e características e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 22 de setembro de 2020:

Bresco Bahia (G-100), situado na Rodovia BA – 535, Lauro de Freitas/BA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – G-100
R$ 139.113.000,00
(Cento e Trinta e Nove Milhões Cento e Treze Mil Reais)
Valor Unitário R$/m² 3.647,24

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – G-100
R$ 104.791.000,00
(Cento e Quatro Milhões, Setecentos e Noventa e Um Mil Reais)
Valor Unitário R$/m² 2.747,39

DS DocuSigned by: Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885 CPF: 30823133885 Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 15:39:25 PDT ICP Brasil DE5FSBEAC56843449D93F906BB7A3120

DS DocuSigned by: Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813 CPF: 12680989813 Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 17:25:54 PDT ICP Brasil 3301A13E270541FF83454292DD240FD

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos cinco classificações:

- Uma para o “Método Comparativo de Dados de Mercado” para determinação do valor de venda de terreno;
- Uma para o “Método Comparativo de Dados de Mercado” para determinação do valor de locação de galpão;
- Outra para o Valor encontrado através o “Método da Quantificação de Custo”;
- Uma para “Método Evolutivo”;
- Uma para o Fluxo de Caixa Descontado, utilizado no “Método da Capitalização da Renda”

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Comparativo de Terreno - Venda

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			**7**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		17,08%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Comparativo de Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança		15,62%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2,			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU I" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau I de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**5**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação única com variação em torno de 10%	1
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao(s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “*in loco*” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

DocuSigned by:
Renata Marques
D84B977550E44D6...

Renata Marques
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
William Gil
Assinado por: WILLIAM DA SILVA GIL:30823133885
CPF: 30823133885
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 15:39:25 PDT
ICP Brasil
DE5F5BEAC56843449D93F9058B7A3120...

William da Silva Gil, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Danielly Melo
F380A119B87D425...

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Rogerio Cerreti
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
CPF: 12680989813
Data/Hora da Assinatura: 23/09/2020 | 17:25:54 PDT
ICP Brasil
3301A13E270541FF834549292DD240FD

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

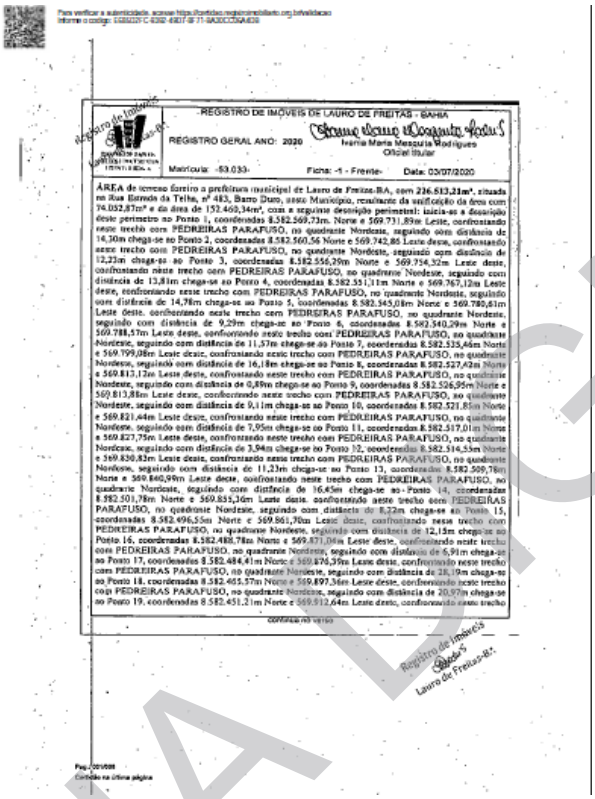
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Anexo A: Documentação Recebida

Matrícula 53.033



- REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAURO DE FREITAS - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2020

Ivania Maria Mesquita Rodrigues
Oficial Titular

Matrícula: -53.033- Ficha: -1 - Frente- Data: 03/07/2020

ÁREA de terreno foreiro a prefeitura municipal de Lauro de Freitas-BA, com **226.813,23m²**, situada na Rua Estrada da Telha, nº 483, Barro Duro, neste Município, resultante da unificação da área com 74.052,87m² e da área de 152.460,34m², com a seguinte descrição perimetral: inicia-se a descrição deste perímetro no Ponto 1, coordenadas 8.582.569,73m. Norte e 569.731,89m Leste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 14,30m chega-se ao Ponto 2, coordenadas 8.582.560,56 Norte e 569.742,86 Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 12,22m chega-se ao Ponto 3, coordenadas 8.582.556,29m Norte e 569.754,32m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 13,81m chega-se ao Ponto 4, coordenadas 8.582.551,11m Norte e 569.767,12m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 14,78m chega-se ao Ponto 5, coordenadas 8.582.545,01m Norte e 569.780,81m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,29m chega-se ao Ponto 6, coordenadas 8.582.540,29m Norte e 569.788,57m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 11,57m chega-se ao Ponto 7, coordenadas 8.582.535,46m Norte e 569.799,08m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 16,18m chega-se ao Ponto 8, coordenadas 8.582.527,42m Norte e 569.813,12m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 0,89m chega-se ao Ponto 9, coordenadas 8.582.526,95m Norte e 569.813,88m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,11m chega-se ao Ponto 10, coordenadas 8.582.521,85m Norte e 569.821,44m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 7,95m chega-se ao Ponto 11, coordenadas 8.582.517,01m Norte e 569.827,75m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 3,94m chega-se ao Ponto 12, coordenadas 8.582.514,53m Norte e 569.830,83m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 11,23m chega-se ao Ponto 13, coordenadas 8.582.509,78m Norte e 569.840,99m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 16,45m chega-se ao Ponto 14, coordenadas 8.582.501,78m Norte e 569.855,36m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 8,22m chega-se ao Ponto 15, coordenadas 8.582.496,55m Norte e 569.861,70m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 12,15m chega-se ao Ponto 16, coordenadas 8.582.488,78m Norte e 569.871,04m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 5,91m chega-se ao Ponto 17, coordenadas 8.582.484,41m Norte e 569.876,39m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 28,19m chega-se ao Ponto 18, coordenadas 8.582.465,57m Norte e 569.897,36m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 20,97m chega-se ao Ponto 19, coordenadas 8.582.451,21m Norte e 569.912,64m Leste deste, confrontando neste trecho

Registro de Imóveis
Lauro de Freitas-Ba.

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



Para verificar a autenticidade, acesse https://portalderegistroimobiliario.org.br/validacao
Informe o código: 1E8E02F7-C 4282-4927-9F 77-9AEECC55A439

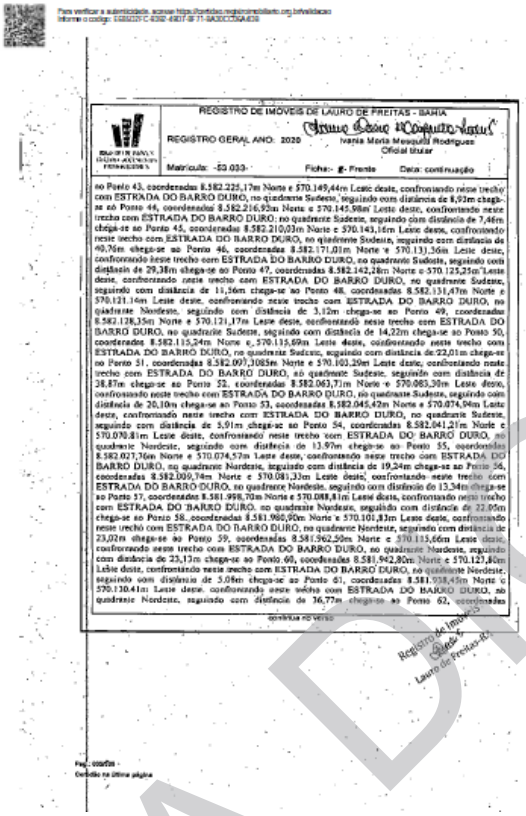


com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,16m chega-se ao Ponto 20, coordenadas 8.582.446,53m Norte e 569.916,63m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 12,09m chega-se ao Ponto 21, coordenadas 8.582.437,24m Norte e 569.924,37m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,34m chega-se ao Ponto 22, coordenadas 8.582.433,65m Norte e 569.928,73m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 14,64m chega-se ao Ponto 23, coordenadas 8.582.422,48m Norte e 569.939,26m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 15,25m chega-se ao Ponto 24, coordenadas 8.582.412,55m Norte e 569.950,97m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 2,64m chega-se ao Ponto 25, coordenadas 8.582.410,10m Norte e 569.951,96m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,05m chega-se ao Ponto 26, coordenadas 8.582.406,16m Norte e 569.956,55m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 10,39m chega-se ao Ponto 27, coordenadas 8.582.398,07m Norte e 569.964,05m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 17,78m chega-se ao Ponto 28, coordenadas 8.582.386,69m Norte e 569.976,91m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,28m chega-se ao Ponto 29, coordenadas 8.582.380,32m Norte e 569.983,66m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 31,37m chega-se ao Ponto 30, coordenadas 8.582.358,77m Norte e 570.006,46m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,81m chega-se ao Ponto 31, coordenadas 8.582.354,10m Norte e 570.011,40m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 11,24m chega-se ao Ponto 32, coordenadas 8.582.346,37m Norte e 570.019,57m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,83m chega-se ao Ponto 33, coordenadas 8.582.341,68m Norte e 570.024,54m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 28,75m chega-se ao Ponto 34, coordenadas 8.582.321,94m Norte e 570.045,43m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 14,62m chega-se ao Ponto 35, coordenadas 8.582.311,90m Norte e 570.056,06m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 12,68m chega-se ao Ponto 36, coordenadas 8.582.303,19m Norte e 570.065,27m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 25,29m chega-se ao Ponto 37, coordenadas 8.582.285,82m Norte e 570.083,66m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,09m chega-se ao Ponto 38, coordenadas 8.582.278,95m Norte e 570.090,92m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 21,88m chega-se ao Ponto 39, coordenadas 8.582.263,92m Norte e 570.106,83m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 11,94m chega-se ao Ponto 40, coordenadas 8.582.255,72m Norte e 570.115,51m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,14m chega-se ao Ponto 41, coordenadas 8.582.249,44m Norte e 570.122,15m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 26,73m chega-se ao Ponto 42, coordenadas 8.582.231,62m Norte e 570.142,07m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 9,79m e chega-se

Pag.: 003/006
Certidão na última página

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAURO DE FREITAS - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2020

Ivanis Maria Mesquita Rodrigues
Oficial titular

Matrícula: -53.033- Ficha: -1- Frente Data: continuação

no Ponto 43, coordenadas 8.582.225,17m Norte e 570.149,44m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 8,92m chega-se ao Ponto 44, coordenadas 8.582.216,92m Norte e 570.145,98m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO; no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 7,46m chega-se ao Ponto 45, coordenadas 8.582.210,03m Norte e 570.143,16m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 40,76m chega-se ao Ponto 46, coordenadas 8.582.171,01m Norte e 570.133,36m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 29,38m chega-se ao Ponto 47, coordenadas 8.582.142,28m Norte e 570.125,25m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 11,56m chega-se ao Ponto 48, coordenadas 8.582.131,47m Norte e 570.121,16m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 3,12m chega-se ao Ponto 49, coordenadas 8.582.128,35m Norte e 570.121,17m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 14,22m chega-se ao Ponto 50, coordenadas 8.582.115,24m Norte e, 570.115,69m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 22,01m chega-se no Ponto 51, coordenadas 8.582.097,3085m Norte e 570.103,29m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 38,87m chega-se ao Ponto 52, coordenadas 8.582.063,71m Norte e 570.083,30m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 20,10m chega-se ao Ponto 53, coordenadas 8.582.045,42m Norte e 570.074,94m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 5,91m chega-se ao Ponto 54, coordenadas 8.582.041,21m Norte e 570.070,81m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 13,97m chega-se ao Ponto 55, coordenadas 8.582.027,76m Norte e 570.074,57m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 19,24m chega-se ao Ponto 56, coordenadas 8.582.009,74m Norte e 570.081,33m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 13,34m chega-se ao Ponto 57, coordenadas 8.581.998,70m Norte e 570.088,81m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 22,95m chega-se ao Ponto 58, coordenadas 8.581.988,90m Norte e 570.101,83m Leste deste, confrontando nesse trechó com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 23,02m chega-se ao Ponto 59, coordenadas 8.581.962,50m Norte e 570.115,66m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 23,13m chega-se ao Ponto 60, coordenadas 8.581.942,80m Norte e 570.127,43m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 5,06m chega-se ao Ponto 61, coordenadas 8.581.938,45m Norte e 570.130,41m Leste deste, confrontando nesse trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 36,77m chega-se ao Ponto 62, coordenadas

continua no verso

Registro de Imóveis
Comarca de
Lauro de Freitas-BA

Pag.: 001/001 -
Certidão na última página

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Para verificar a autenticidade, acesse https://portalcri.registradordeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 14B8A2E9-FC83-4B2F-9E71-9A3DCC59AE58



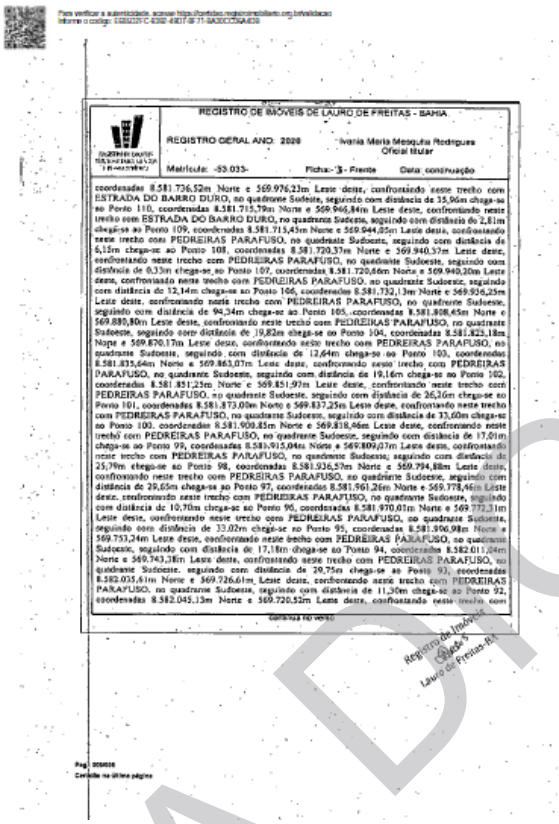
2

8.581.907,07m Norte e 570.149,59m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 10,94m chega-se ao Ponto 63, coordenadas 8.581.902,88m Norte e 570.139,49m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 39,58m chega-se ao Ponto 64, coordenadas 8.581.865,21m Norte e 570.151,67m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 10,10m chega-se ao Ponto 65, coordenadas 8.581.861,98m Norte e 570.142,10m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 3,70m chega-se ao Ponto 66, coordenadas 8.581.863,70m Norte e 570.138,82m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 15,25m chega-se ao Ponto 67, coordenadas 8.581.878,22m Norte e 570.134,15m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 4,81m chega-se ao Ponto 68, coordenadas 8.581.877,11m Norte e 570.129,30m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 3,14m chega-se ao Ponto 69, coordenadas 8.581.875,32m Norte e 570.126,67m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 6,37m chega-se ao Ponto 70, coordenadas 8.581.872,89m Norte e 570.118,19m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 13,33m chega-se ao Ponto 71, coordenadas 8.581.860,15m Norte e 570.122,26m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 3,66m chega-se ao Ponto 72, coordenadas 8.581.856,61m Norte e 570.123,35m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 0,19m chega-se ao Ponto 73, coordenadas 8.581.856,49m Norte e 570.123,50m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 11,81m chega-se ao Ponto 74, coordenadas 8.581.865,29m Norte e 570.127,27m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 2,94m chega-se ao Ponto 75, coordenadas 8.581.843,42m Norte e 570.125,00m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 1,16m chega-se ao Ponto 76, coordenadas 8.581.844,27m Norte e 570.124,30m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 1,16m chega-se ao Ponto 77, coordenadas 8.581.843,48m Norte e 570.123,45m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 1,07m chega-se ao Ponto 78, coordenadas 8.581.842,72m Norte e 570.124,21m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 12,22m chega-se ao Ponto 79, coordenadas 8.581.834,91m Norte e 570.114,80m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 30,30m chega-se ao Ponto 80, coordenadas 8.581.815,56m Norte e 570.091,48m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 27,59m chega-se ao Ponto 81, coordenadas 8.581.802,32 Norte e 570.068,49m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 12,36m chega-se ao Ponto 113, coordenadas 8.581.793,49m Norte e 570.058,19m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 18,54m chega-se ao Ponto 112, coordenadas 8.581.783,54m Norte e 570.042,14m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 81,29m chega-se ao Ponto 111,

continua na ficha nº

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53



REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAURO DE FREITAS - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2020 — Ivania Maria Mesquita Rodrigues, Oficial titular

Matrícula: -53.035- Ficha: -3- Frente Data: construção

coordenadas 8.581.736,52m Norte e 569.976,22m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 35,96m chega-se ao Ponto 110, coordenadas 8.581.715,79m Norte e 569.966,84m Leste deste, confrontando neste trecho com ESTRADA DO BARRO DURO, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 2,81m chega-se ao Ponto 109, coordenadas 8.581.713,43m Norte e 569.944,05m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 6,15m chega-se ao Ponto 108, coordenadas 8.581.720,37m Norte e 569.940,37m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 0,33m chega-se ao Ponto 107, coordenadas 8.581.720,66m Norte e 569.940,20m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 12,14m chega-se ao Ponto 106, coordenadas 8.581.732,13m Norte e 569.936,25m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 94,34m chega-se ao Ponto 105, coordenadas 8.581.808,45m Norte e 569.880,80m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 19,82m chega-se ao Ponto 104, coordenadas 8.581.825,18m Norte e 569.870,17m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 12,64m chega-se ao Ponto 103, coordenadas 8.581.835,64m Norte e 569.863,07m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 19,16m chega-se ao Ponto 102, coordenadas 8.581.851,23m Norte e 569.851,97m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 26,26m chega-se ao Ponto 101, coordenadas 8.581.873,00m Norte e 569.837,25m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 33,60m chega-se ao Ponto 100, coordenadas 8.581.900,85m Norte e 569.818,46m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 17,01m chega-se ao Ponto 99, coordenadas 8.581.915,04m Norte e 569.809,07m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 25,79m chega-se ao Ponto 98, coordenadas 8.581.936,57m Norte e 569.794,88m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 29,65m chega-se ao Ponto 97, coordenadas 8.581.961,26m Norte e 569.778,46m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 10,70m chega-se ao Ponto 96, coordenadas 8.581.970,01m Norte e 569.772,31m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 33,02m chega-se ao Ponto 95, coordenadas 8.581.906,98m Norte e 569.753,24m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 17,18m chega-se ao Ponto 94, coordenadas 8.582.011,04m Norte e 569.743,38m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 29,75m chega-se ao Ponto 93, coordenadas 8.582.035,61m Norte e 569.726,61m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 11,30m chega-se ao Ponto 92, coordenadas 8.582.045,13m Norte e 569.720,52m Leste deste, confrontando neste trecho com

Continua no verso

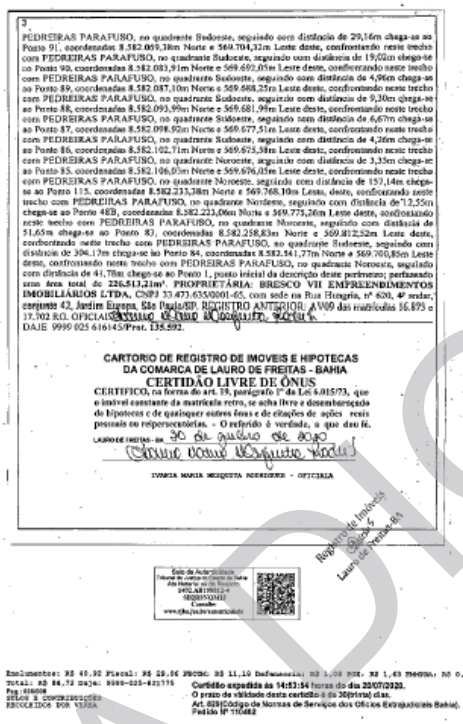
Registro de Imóveis Quarta Lauro de Freitas-BA

Pag: 000000
Continua na última página

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53





3

PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 29,16m chega-se ao Ponto 91, coordenadas 8.582.059,38m Norte e 569.704,32m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 19,02m chega-se ao Ponto 90, coordenadas 8.582.083,91m Norte e 569.692,05m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 4,96m chega-se ao Ponto 89, coordenadas 8.582.087,10m Norte e 569.688,25m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 9,30m chega-se ao Ponto 88, coordenadas 8.582.093,99m Norte e 569.681,99m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 6,67m chega-se ao Ponto 87, coordenadas 8.582.098,92m Norte e 569.677,51m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 4,26m chega-se ao Ponto 86, coordenadas 8.582.102,71m Norte e 569.675,58m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 3,35m chega-se ao Ponto 85, coordenadas 8.582.106,03m Norte e 569.676,05m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 157,14m chega-se ao Ponto 115, coordenadas 8.582.233,38m Norte e 569.768,10m Leste, deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 12,55m chega-se ao Ponto 4EB, coordenadas 8.582.223,06m Norte e 569.775,26m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 51,65m chega-se ao Ponto 83, coordenadas 8.582.258,83m Norte e 569.812,52m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 304,17m chega-se ao Ponto 84, coordenadas 8.582.54[illegible],77m Norte e 569.760,85m Leste deste, confrontando neste trecho com PEDREIRAS PARAFUSO, no quadrante Noroeste, seguindo com distância de 41,78m chega-se ao Ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro; perfazendo uma área total de **226.513,21m²**. PROPRIETÁRIA: **BRESCO VII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 33.473.635/0001-65, com sede na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42, Jardim Europa, São Paulo/SP. REGISTRO ANTERIOR: A/999 das matrículas 16.895 e 17.702 RO. OFICIAIS[illegible]. DAJE 9999 025 616145/Prot. 135.592.

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS - BAHIA

CERTIDÃO LIVRE DE ÔNUS

CERTIFICO, na forma do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, que o imóvel constante da matrícula retro, se acha livre e desembaraçado de hipotecas e de quaisquer outros ônus e de ações reais pessoais ou reipersecutórias. - O referido é verdade, o que dou fé.

LAURO DE FREITAS - BA, 30 de julho de 2020

IVANIA MARIA MESQUITA RODRIGUES - OFICIALA

Registro de Imóveis 1º Ofício Lauro de Freitas-BA

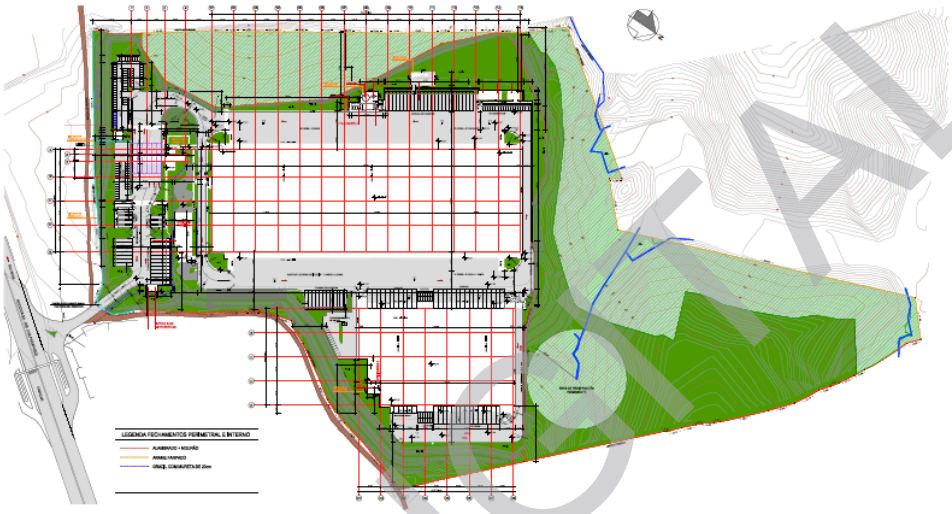
Emolumentos: R$ 40,92 Fiscal: R$ 29,06 FECAD: R$ 11,10 Defensoria: R$ 1,09 ISS: R$ 1,63 Mensal: R$ 0,86
Total: R$ 84,72 DAJE: 9999-025-616145
Pag:606006
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:51:54 horas do **dia 30/07/2020.**
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Art. 829 Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).
Pedido Nº 116482

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Projeto com quadro de áreas



VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: 352C54A7-757E-428E-B5F1-7C98C552EB53

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

MANUAL DE EXERCÍCIO DO VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIA

Conformidade ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros

OLIVEIRA TRUST

Versão 2020.1

Editada em abril de 2020

SUMÁRIO

1. OBJETIVO 2
2. PRINCÍPIOS GERAIS 2
3. DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO 2
4. POTENCIAIS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSE 6
5. PROCESSO DECISÓRIO DE VOTO 6
6. INFORMAÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO 7
7. COMUNICAÇÃO DOS VOTOS AOS COTISTAS 7
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS 8
9. APROVAÇÃO 8

1. OBJETIVO

O objetivo desta Política de Exercício de Direito de Voto (a "Política") é estabelecer regras no que diz respeito ao exercício do direito de voto em Assembleias Gerais (as "assembleias") dos Fundos de Investimento (os "Fundos") geridos pela Oliveira Trust DTVM S/A e/ou pela Oliveira Trust Servicer S/A (a "Oliveira Trust"), cuja política de investimento destes autorize a alocação em ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleias, devendo ser exercido de forma diligente, como regra de boa governança e em conformidade ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (o "Código"), com base nas Diretrizes elaboradas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas para Política de Exercício de Direito de Voto de Fundos de Investimento, inclusive de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs (as "Diretrizes").

O referido Código atribui ao Gestor de Fundo de Investimentos a responsabilidade por representar os Fundos sob sua gestão, nas assembleias das companhias e de fundos de investimento emissores dos títulos e valores mobiliários que integram suas carteiras, observando as exceções expressamente previstas no Código e Diretrizes.

A presente Política não é aplicável nos seguintes casos:

I. fundos exclusivos ou restritos, que prevejam em seu regulamento cláusula que não obriga o Gestor a exercer o direito de voto em assembleias;
II. ativos financeiros de emissor com sede social fora do Brasil; e
III. certificados de depósito de valores mobiliários.

2. PRINCÍPIOS GERAIS

A Oliveira Trust deve exercer o direito de voto em assembleias, na qualidade de gestora dos Fundos sob sua gestão, no melhor interesse dos cotistas e dos Fundos e de acordo com seus deveres fiduciários, envidando seus melhores esforços para votar favoravelmente às deliberações que entenda como benéficas ou agreguem valor para os cotistas e para os Fundos.

3. DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

É obrigatório o exercício da Política de Voto em relação às Matérias Relevantes Obrigatórias, salvo nos casos abaixo, em que o exercício da Política de Voto deve ficar a critério exclusivo do gestor, conforme diretrizes definidas nesta Política, se:

I. a assembleia ocorrer em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto à distância;

II. o custo relacionado com o exercício do voto não for compatível com a participação do ativo financeiro no Fundo de Investimento;

III. a participação total dos Fundos sob gestão, sujeitos à Política de Voto, na fração votante na matéria, for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo de Investimento possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão, percentuais estes que serão aplicáveis também para atendimento ao item IV, Art 2º das Diretrizes de FIIs;

IV. as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação de informações adicionais e esclarecimentos, para a tomada de decisão; ou

V. situação de potencial conflito de interesse, observado o item 4 abaixo.

3.1. Para os fundos de investimento enquadrados na Diretriz ANBIMA nº 2, para Exercício de Direitor de Votos em Assembleias, constituem "Matérias Relevantes Obrigatórias:

I. no caso de ações, seus direitos e desdobramentos:

a) eleição de representantes de sócios minoritários nos Conselho de Administração, se aplicável;
b) aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra "dentro do preço" (preço de exercício da opção é inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);
c) aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações e demais mudanças de estatuto social, que possam, no entendimento do gestor, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo Fundo de Investimento; e
d) demais matérias que impliquem em tratamento diferenciado, que venham a ser consideradas relevantes pela Equipe de Gestão ou pela Diretoria da Oliveira Trust quando do recebimento de convocação específica.

II. Demais ativos e valores mobiliários permitidos pelos Fundos:

a) alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação;

III. Especificamente para os Fundos 555:

a) alterações na Política de Investimento que alterem a classe CVM ou a classificação ANBIMA do Fundo de Investimento, nos termos da Diretriz ANBIMA de Classificação de Fundos 555;
b) mudança de Administrador Fiduciário ou Gestor de Recursos, desde que não sejam integrantes do mesmo conglomerado ou grupo econômico;
c) aumento de taxa de administração ou criação de taxas de entrada e/ou saída;
d) alterações nas condições de resgate que resultem em aumento do prazo de saída;
e) fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores;

f) liquidação do Fundo; e

g) assembleia de Cotistas nos casos previstos no art. 39 da Instrução CVM nº 555/14.

IV. Especificamente para os FIIs:

a) Alterações na política de investimento e/ou o objeto descrito no regulamento;

b) Mudança de Administrador Fiduciário, Gestor de Recursos ou Consultor Imobiliário, desde que não sejam integrantes do mesmo Conglomerado ou Grupo Econômico;

c) Aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa de consultoria;

d) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;

e) Eleição de representantes dos cotistas;

f) Fusão, incorporação ou cisão, que propiciem alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores; e

g) Liquidação do Fundo.

V. Especificamente para os Imóveis Integrantes da carteiras do FII:

a) Aprovação de despesas extraordinárias;

b) Aprovação de orçamento;

c) Eleição de síndico e/ou conselheiros; e

d) Alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do Gestor de Recursos.

3.2. Para os FIIs - Fundos de Investimento Imobiliários, constituem "Matérias Relevantes Obrigatórias":

I. no caso de ações ou cotas de sociedade, seus direitos e desdobramentos:

a) eleição de representantes de sócios minoritários nos Conselho de Administração, se aplicável;

b) aprovação de planos de opções para remuneração de administradores da companhia, se incluir opções de compra "dentro do preço" (preço de exercício da opção inferior ao da ação subjacente, considerando a data de convocação da assembleia);

c) aquisição, fusão, incorporação, cisão, alterações de controle, reorganizações societárias, alterações ou conversões de ações ou cotas e demais mudanças de estatuto e/ou contrato social, que possam, no entendimento do gestor, gerar impacto relevante no valor do ativo detido pelo FII; e

d) demais matérias que impliquem tratamento diferenciado, de acordo com o critério do gestor, que venham a ser consideradas relevantes pela Equipe de Gestão ou pela Diretoria da Oliveira Trust quando do recebimento de convocação específica.

II. no caso de cotas de FII :

a) alteração da política de investimentos e/ou do objeto descrito no regulamento;
b) mudança de administrador, consultor imobiliário e/ou gestor, não integrantes do mesmo conglomerado ou grupo financeiro;
c) aumento de taxa de administração, criação de taxas de entrada ou criação ou aumento de taxa de consultoria;
d) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FII;
e) eleição de representantes de cotistas;
f) fusão, incorporação ou cisão, que propicie alteração das condições elencadas nas alíneas anteriores; e
g) liquidação do FII.

III. No caso de imóveis

a) aprovação de despesas extraordinárias;
b) aprovação de orçamento;
c) eleição de síndico e/ou conselheiros; e
d) alteração na convenção de condomínio que possa causar impacto nas condições de liquidez do imóvel, a critério do gestor.

IV. no caso dos demais ativos e valores mobiliários permitidos pelo FII: alterações de prazo ou condições de prazo de pagamento, garantias, vencimento antecipado, resgate antecipado, recompra e/ou remuneração originalmente acordadas para a operação.

Sem prejuízo do exercício de direito de voto em relação às matérias obrigatórias, é facultado à Oliveira Trust o comparecimento às assembleias gerais das companhias emissoras e exercício do seu direito de voto em relação a outras matérias que, a seu critério, sejam de interesse dos fundos e dos cotistas.

O exercício do direito de voto ficará a critério exclusivo do Gestor de Recursos nas seguintes situações:

I. Caso a assembleia ocorra em qualquer cidade que não seja capital de Estado e não seja possível voto à distância;
II. O custo relacionado ao voto não for compatível com a participação do ativo financeiro na carteira do Fundo; ou
III. A participação total dos Fundos sob gestão sujeitos ao voto na fração votante na matéria for inferior a 5% (cinco por cento) e nenhum Fundo possuir mais que 10% (dez por cento) de seu patrimônio no ativo em questão.

Tornar-se-á facultativo o voto obrigatório:

I. Caso haja situações de conflito de interesses, ou se as informações disponibilizadas pela empresa não forem suficientes, mesmo após solicitação pelo Gestor de Recursos de informações adicionais e esclarecimentos para a tomada de decisão;
II. Para os Fundos Exclusivos e/ou Reservados que prevejam em seu regulamento cláusula que não obriga o Gestor de Recursos a exercer o direito de voto em assembleia;
III. Para os ativos financeiros de emissor com sede social fora do Brasil; e
IV. IV. Para os certificados de depósito de valores mobiliários.

4. POTENCIAIS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSE

A Oliveira Trust deve exercer o direito de voto, nos termos dispostos nesta Política, pautada sempre nos princípios de transparência, ética e lealdade e respeitando a segregação de atividades imposta pela legislação vigente. Entretanto, em situações de potencial conflito de interesses, assim consideradas aquelas que podem de alguma forma influenciar na tomada de decisão pela Oliveira Trust quanto ao voto a ser proferido, devem ser adotados os seguintes procedimentos:

I. a Equipe de Gestão de Fundos de Investimento juntamente com a Diretoria da Oliveira Trust, devem analisar e avaliar todos os aspectos, tanto os materiais quanto os imateriais e emitir parecer conclusivo sobre a situação e a adequação ou não do exercício do direito de voto, devendo, nesse aspecto, observar as seguintes disposições:

a) caso caracterizado o conflito de interesse, a Oliveira Trust deve adotar procedimentos internos para a solução do conflito em tempo hábil para sua participação na assembleia; ou
b) não sendo possível a adoção de procedimentos em tempo hábil, a Oliveira Trust, na qualidade de gestor deve deixar de exercer o direito de voto nas assembleias das companhias ou fundos de investimento emissores dos ativos componentes da carteira dos Fundos de Investimento, mantendo sua justificativa para tanto à disposição de qualquer cotistas que a solicitar;

5. PROCESSO DECISÓRIO DE VOTO

O representante do Gestor deve comparecer à assembleia e exercer o direito de voto quando aplicável, nos termos definidos na presente política.

Ao tomar conhecimento da convocação da assembleia e da respectiva Ordem do Dia, a equipe de Gestão deve definir o voto que entender melhor refletir a presente Política de Voto, avaliando a existência de potencial conflito de interesse.

É responsável pelo controle e execução desta Política de Voto ("Responsável") o Diretor da equipe de Gestão de Fundos de Investimento da Oliveira Trust.

Os integrantes para representar o Gestor em assembleia, devem ser indicados pelo Responsável acima mencionado.

6. INFORMAÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO

O Prospecto ou, na ausência deste, o Regulamento dos Fundos de Investimento abrangidos por esta Política, deve informar que a Oliveira Trust adota a presente Política, fazer referência ao website www.oliveiratrust.com.br, onde esta deve ser encontrada em sua versão integral, e descrever de forma sumária, a que se destina a presente Política, com a impressão do seguinte aviso:

> O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

7. COMUNICAÇÃO DOS VOTOS AOS COTISTAS

Os votos proferidos em assembleia devem ser disponibilizados aos investidores no website www.oliveiratrust.com.br, no campo "Informações e Prospectos" em até 10 (dez) dias corridos contados da realização da assembleia.

A Oliveira Trust, como gestora, deve manter registro dos votos proferidos em assembleia, bem como da comunicação aos cotistas dos FII, e manter à disposição da Supervisão de Mercados. Exclui-se da obrigação de informação aos cotistas dos FIIs:

I. matérias protegidas por acordo de confidencialidade ou que observem sigilo determinado por lei;
II. decisões que, a critério do Gestor, sejam consideradas estratégicas, devendo manter registro dos fundamentos que considerou para classificar a decisão como estratégica, e manter à disposição da Supervisão de Mercados; e
III. matérias não relevantes, conforme definição do art. 2º, IV da Diretriz para Política de Exercício de Direito de Voto de Fundos de Investimento Imobiliário em Assembleias, caso o Gestor tenha exercido o direito de voto.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Política de Voto, após a aprovação da Diretoria da Oliveira Trust deve ser registrada na ANBIMA, sempre em sua versão integral e atualizada.

A Política deve ficar à disposição aos órgãos reguladores e fiscalizadores e ainda ao acesso para consulta pública no site corporativo.

9. APROVAÇÃO

A Diretoria de Gestão de Recursos de Terceiros e a Diretoria de Compliance da Oliveira Trust, ratificam e aprovam esta atualização.

Versão	Data	Revisado/ Aprovado	Responsável
2020.1	08/04/2020	Revisado	Felipe Moraes
2020.1	30/04/2020	Aprovado	Henrique Sismil
2020.1	30/04/2020	Aprovado	Antônio Amaro

OLIVEIRA TRUST

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da **(i)** da oferta pública de distribuição primária de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) novas cotas, referentes à quarta emissão do Fundo, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$ 113,00 (cento e treze reais) ("**Valor da Cota**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição (conforme definido no Prospecto), totalizando o volume de R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais) ("**Oferta Primária**" e "**Volume Total da Oferta Primária**", respectivamente); e **(ii)** da oferta pública de distribuição secundária, por determinados investidores originais do Fundo, quais sejam Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51 ("**Orbix**"), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Sirius IV**"), Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 ("**Atena**"), JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 ("**JREP II Maracana**" e, em conjunto com Orbix, Sirius, Sirius III, Sirius IV e Atena, os "**Ofertantes**"), tendo todos os Ofertantes escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP01455-000, de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, do Fundo ("**Cotas Ofertadas**", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, "**Cotas**"), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sendo a Oferta Secundária condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, "**Oferta Secundária**", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "**Oferta**"; e "**Volume Total da Oferta Secundária**", que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "**Volume Total da Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme exigido pelo Artigo 56 da Instrução CVM 400, declarar que **(i)** o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre

a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e **(iii)** as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2020.

(Assinatura segue na próxima página)

(Página de assinatura da Declaração da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. para fins do artigo 56 da Instrução da CVM 400)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Thiago Gusmão Delfino dos Santos
Cargo: Procurador

Nome: Paulo Henrique Amaral Sá
Cargo: Procurador



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da **(i)** da oferta pública de distribuição primária, pelo **Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário** ("**Fundo**"), representado por sua administradora **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da quarta emissão do Fundo, no valor unitário de R$113,00 (cento e treze reais) ("**Valor da Cota**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição (conforme definido no Prospecto), totalizando o volume de R$250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais) (respectivamente, "**Oferta Primária**" e "**Volume Total da Oferta Primária**"); e **(ii)** da oferta pública de distribuição secundária, por determinados investidores originais do Fundo, quais sejam Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51 ("**Orbix**"), Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Sirius IV**"), Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 ("**Atena**"), JREP II Maracana, LLC, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 ("**JREP II Maracana**" e, em conjunto com Orbix, Sirius, Sirius III, Sirius IV e Atena, os "**Ofertantes**"), tendo todos os Ofertantes escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo ("**Cotas Ofertadas**", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, as "**Cotas**"), todas ofertadas pelo valor unitário equivalente ao Valor da Cota, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição, totalizando o volume de até R$ 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais), sendo a Oferta Secundária condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária (respectivamente, "**Oferta Secundária**", que quando referida em conjunto com a Oferta Primária, "**Oferta**"; e "**Volume Total da Oferta Secundária**", que quando referido em conjunto com o Volume Total da Oferta Primária, "**Volume Total da Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 500.000.140,00 (quinhentos milhões e cento e quarenta reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pelo Fundo, a Administradora e a **BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.415.310/0001-70 ("**Gestor**") os documentos que consideram relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item "(ii)" acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, a Administradora e ao Gestor;

(iv) a Administradora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

(v) a Administradora e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade do Fundo elaborado pelo Gestor, a Bresco Gestão e Consultoria Ltda. ("**Estudo de Viabilidade**"), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(i)** o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que **(ii)** o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2020.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717
Dados: 2020.09.28 10:56:30 -03'00'

Nome:

Cargo:

BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781
Dados: 2020.09.28 10:57:03 -03'00'

Nome:

Cargo:

DECLARAÇAO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇAO DA CVM 400

O **ATENA FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.472/0001-28 ("**Ofertante**"), neste ato representado na forma de seu Regulamento, por sua gestora, SPN Gestão de Investimentos Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da gestão profissional de carteira nos termos do Ato Declaratório nº 13.785 de 23 de julho de 2014,com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 9º Andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 05.825.277/0001-77, na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

(Assinatura segue na próxima página)

(Página de assinatura da Declaração do ATENA FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR para fins do artigo 56 da Instrução da CVM 400)

ATENA FUNDO DE INVESTIMENTO DE AÇÕES - INVESTIMENTO NO EXTERIOR

(representado por sua gestora, a SPN Gestão de Investimentos Ltda.)

Nome: GUILHERME RUGGIERO PASSOS
Cargo: DIRETOR

DECLARAÇAO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇAO DA CVM 400

O **ORBIX MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 09.327.501/0001-51 ("**Ofertante**"), neste ato representado na forma de seu Regulamento, por sua gestora, Pragma Gestão de Patrimônio Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da gestão profissional de carteira nos termos do Ato Declaratório nº 9299 de 4 de maio de 2007,com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 3º Andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 04.920.763/0001-01, na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

(Assinatura segue na próxima página)

(*Página de assinatura da Declaração do ORBIX MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR para fins do artigo 56 da Instrução da CVM 400)*

ORBIX MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

(representado por sua gestora, a Pragma Gestão de Patrimônio Ltda.)

Nome: Alexandre Braga
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

DECLARAÇAO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇAO DA CVM 400

O **SIRIUS IV MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.467/0001-08 ("**Ofertante**") neste ato representado na forma de seu Regulamento, por sua gestora, Pragma Gestão de Patrimônio Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da gestão profissional de carteira nos termos do Ato Declaratório nº 9299 de 4 de maio de 2007,com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 3º Andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 04.920.763/0001-01, na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

(Assinatura segue na próxima página)

(*Página de assinatura da Declaração do SIRIUS IV MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR para fins do artigo 56 da Instrução da CVM 400)*

SIRIUS IV MULTIMERCADO FUNDO DE INVESTIMENTO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR

(representado por sua gestora, a Pragma Gestão de Patrimônio Ltda.)

Nome: Alexandre Braga
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

DECLARAÇAO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇAO DA CVM 400

A **JREP II MARACANA, LLC**, sociedade constituída de acordo com as leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com escritório na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 390 Park Avenue, Suite 400, 10022, inscrita no CNPJ/ME sob nº 31.240.745/0001-51 ("**Ofertante**"), neste ato representada por seu procurador, na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 20.748.515/0001-81 ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("**Administradora**"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de setembro de 2020.

(Assinatura segue na próxima página)

(*Página de assinatura da Declaração da JREP II MARACANA, LLC para fins do artigo 56 da Instrução da CVM 400)*

JREP II MARACANA, LLC



Nome: Mario Lins Estevam De Barros
Cargo: Diretor Geral

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)