

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO  
**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº20.748.515/0001-81  
No montante de até

**R\$ 500.000.000,00**

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: [●]

Código de Negociação das Cotas na B3: [●]

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



O **BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por sua administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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") está realizando uma oferta pública primária de [●] ([●]) de novas cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R\$ [●] ([●]) ("Valor da Cota" e "Novas Cotas", respectivamente), totalizando o volume de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de 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 ("Orbix"), Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31 ("Sirius"), Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17 ("Sirius III"), 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"), estão realizando uma oferta pública secundária de [●] ([●]) de 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, totalizando o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de 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\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo) 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"). A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária ("Volume Mínimo da Oferta"). Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até [●] ([●]) Cotas do Lote Adicional, correspondentes a R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), a serem ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ("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. 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, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso atingido o Volume Mínimo da Oferta mediante a colocação e subscrição da totalidade das Novas Cotas vinculadas à Oferta Primária junto aos Investidores. A Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito da Oferta Secundária, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas vinculadas à Oferta Secundária, 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”), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Não obstante a realização da Oferta Secundária, os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento das Cotas que detinham antes de realizar a Oferta Secundária, pelo período de 1 (um) ano contado da data de registro da presente Oferta pela CVM (“Acordo de Lock-Up”), período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas, **(iii)** celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de *Lock-Up*.

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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**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, pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43 (“Coordenador Líder” ou “Bradesco BBI”), pelo **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 (“BB-BI”), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30 (“ITAÚ BBA” e, em conjunto com o BB-BI e o Bradesco BBI, os “Coordenadores da Oferta”), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta 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 (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, isto é, pessoas físicas com domicílio no Brasil ou no exterior que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor (“Investimento Mínimo”), e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“Banco Central”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494) (em conjunto, “Investidores”), cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

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 13 de julho de 2016; e **(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. É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em Aviso ao Mercado, para

subscrição ou aquisição de Cotas distribuídas no âmbito da Oferta, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, para subscrição ou aquisição de Cotas, de [•] de [•] de 2019 a [•] de [•] de 2019 (“Período de Reserva”). Adicionalmente, após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, os investidores que tiverem interesse em aderir à Oferta poderão fazê-lo a partir do dia [•] de [•] de 2019 até [•] de [•] de 2019 (“Período de Subscrição e Aquisição”).

As liquidações financeiras da Oferta serão realizadas no dia [•] de [•] de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página [•] deste Prospecto Preliminar, com os procedimentos operacionais da B3, e 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 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” ou “Prospecto”) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide item “Estratégia de Investimento” na seção “Sumário do Fundo” na página [•] deste Prospecto Preliminar.

**O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM por meio do Ofício nº [•], expedido em [•] de [•] de [•]. O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em [•] de [•] de 2019. A Oferta Primária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•] e a Oferta Secundária foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•]. Nos termos do Ofício [•] de [•] de [•] de 2019, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTA FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), 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 e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme definido abaixo), da composição da carteira, 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 (conforme definido abaixo) do Fundo e, conseqüentemente, 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 sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.**

**O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA**

**PROSPECTO, NAS PÁGINAS [•] A [•], 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 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 CONTOARÁ 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 ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**Este Prospecto foi 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, bem como dos riscos inerentes à Oferta.**

**O Prospecto Definitivo da Oferta 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 poderão ser obtidos junto à Administradora, Gestor, Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.**

ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



GESTOR



A data deste Prospecto Preliminar é [•] de [•] de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO 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:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, 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 CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO 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 NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>11</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>23</b>
<b>2. SUMÁRIO DO BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>35</b>
I.    FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	37
II.   PRAZO DE DURAÇÃO .....	37
III.  BASE LEGAL.....	37
IV.   PÚBLICO-ALVO .....	37
V.    ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO .....	37
VI.   CAPITAL AUTORIZADO E NOVAS EMISSÕES .....	40
VII.  PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	40
<i>Administradora, Custodiante e Escriturador.....</i>	40
<i>Gestor.....</i>	41
VIII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR .....	43
IX.   RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DO GESTOR .....	43
<i>Procedimentos Gerais .....</i>	43
<i>Destituição do Gestor (Contrato de Gestão) .....</i>	44
X.    TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE .....	44
<i>Taxa de Administração.....</i>	44
<i>Taxa de Gestão.....</i>	45
<i>Taxa de Performance.....</i>	45
XI.   ENCARGOS DO FUNDO .....	45
XII.  POLÍTICA DE AMORTIZAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	46
XIII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO .....	47
XIV.  RESOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	48
XV.   PRINCIPAIS FATORES DE RISCO .....	48
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA .....</b>	<b>50</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>56</b>
I.    A OFERTA.....	58
II.   PREÇO DE EMISSÃO DAS NOVAS COTAS E DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS OFERTADAS .....	58
III.  REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO .....	58
IV.   AUTORIZAÇÕES .....	58
V.    PÚBLICO ALVO.....	59
VI.   INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO .....	59
VII.  PRAZO DE COLOCAÇÃO .....	59
VIII. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS .....	59
IX.   HISTÓRICO PATRIMONIAL DO FUNDO.....	59
IX.1. PORTFOLIO INICIAL .....	61
IX.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL ANTES DA OFERTA PRIMÁRIA .....	81
IX.3. POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA .....	81
IX.4. POSIÇÃO DOS OFERTANTES ANTES DA OFERTA SECUNDÁRIA .....	81
IX.5. POSIÇÃO DOS OFERTANTES APÓS A OFERTA SECUNDÁRIA .....	81
IX.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES .....	82
X.    DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	82
XI.   DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....	84
XII.  PROCEDIMENTOS DA OFERTA.....	84
XIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO .....	88
XIV.  ACORDO DE RESTRIÇÃO À VENDA DE COTAS (ACORDO DE LOCK-UP) .....	89
XV.   INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO.....	90
XVI.  CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ .....	90
XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	90
XVIII. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO .....	91
XIX.  VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA .....	91
XX.   REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO .....	91

XXI.	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA .....	92
XXII.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS .....	93
XXIII.	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	94
XXIV.	DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS OFERTANTES .....	95
XXV.	PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA .....	95
<b>5.</b>	<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>98</b>
I.	RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS .....	100
II.	RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA.....	108
III.	OUTROS RISCOS .....	114
IV.	RENTABILIDADE ESPERADA .....	116
<b>6.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....</b>	<b>119</b>
I.	RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR .....	121
II.	RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES .....	121
III.	RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. ....	121
IV.	RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BANCO ITAÚ BBA S.A. ....	121
V.	RELACIONAMENTO DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. COM O BANCO ITAÚ BBA S.A. ....	121
VI.	RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS COORDENADORES .....	121
VII.	RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O FUNDO .....	122
VIII.	RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA.....	122
IX.	RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES .....	122
X.	RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM O GESTOR.....	122
XI.	POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO .....	123
<b>7.</b>	<b>TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>125</b>
<b>8.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES E ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>131</b>
	Esclarecimentos a respeito da Oferta .....	133
	Atendimento aos Cotistas .....	134
<b>9.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>136</b>

## DEFINIÇÕES

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

“ <u>Acordo de Lock-Up</u> ”	É o compromisso assumido pelos Ofertantes perante os Coordenadores da Oferta de manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento das Cotas que detinham antes de realizar a Oferta Secundária, pelo período de 1 (um) ano contado da data de registro da presente Oferta pela CVM, conforme explicitado à página [•] deste Prospecto.
“ <u>Administradora</u> ”:	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , 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.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	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.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	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.
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma descrita no Capítulo [•] do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descrito na seção “Sumário da Oferta”, item “Assembleia Geral”, na página [•] deste Prospecto.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários: <b>(i)</b> cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; <b>(ii)</b> títulos públicos federais; <b>(iii)</b> títulos de emissão do Tesouro Nacional; <b>(iv)</b> Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e <b>(v)</b> operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	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: <b>(i)</b> 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; <b>(ii)</b> 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; <b>(iii)</b> 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; <b>(iv)</b> 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, todas emitidas por Instituições Financeiras de Primeira Linha.

“Auditor Independente”:

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 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.

“Aviso ao Mercado”:

O aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, 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.

“B3”:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“Banco Central”:

Banco Central do Brasil.

“BB- BI”:

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, CEP 20031-923, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30

“BCube”

BCube Logistic Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.174.577/0001-94.

“Bignardi”

Bignardi – Indústria e Comércio de Papéis e Artefatos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.

“Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas”:

Documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas ou aquisição das Cotas Ofertadas pelo Investidor no âmbito da Oferta, anexo ao presente na forma do Anexo [•].

“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) em adição à Terceira Emissão, 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.

" <u>Carteira</u> ":	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 descrita no Regulamento.
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Comissionamento</u> "	É a remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, conforme descritas à página [•] deste Prospecto.
" <u>Conflito de Interesses</u> "	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: <b>(i)</b> 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; <b>(ii)</b> 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; <b>(iii)</b> 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; <b>(iv)</b> 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; <b>(v)</b> 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 <b>(vi)</b> 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.
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	"[ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação das Cotas da Terceira Emissão, no âmbito da Oferta Primária e da Secundária, do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário</i> ]", celebrado, em [•] de [•] de 2019, entre o Fundo, os Ofertantes, a Administradora e os Coordenadores da Oferta
" <u>Contrato de Gestão</u> "	"[•], celebrado, em [•] de [•] 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.
" <u>Contrato de Venda e Compra de Cotas</u> ":	Documento a ser celebrado pelos Investidores que vierem a adquirir Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, anexo ao presente na forma do Anexo [•].
" <u>Coordenador Líder</u> " ou " <u>Bradesco BBI</u> ":	<b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 10º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0103-43.

" <u>Coordenadores da Oferta</u> ":	Significa o Coordenador Líder, BB-BI e o Itaú BBA, em conjunto.
" <u>Cotas</u> ":	As Novas Cotas e as Cotas Ofertadas, quando referidas em conjunto.
" <u>Cotas Ofertadas</u> ":	[●] ([●]) de cotas do Fundo 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.
" <u>Cotistas</u> ":	Titulares de cotas do Fundo.
" <u>Coty</u> ":	Coty Brasil Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.137.853/0001-02.
" <u>CPC</u> ":	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
" <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários.
" <u>CSLL</u> ":	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
" <u>Custodiante</u> ":	É a própria Administradora.
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Liquidação</u> ":	Data na qual será realizada a liquidação financeira da Oferta, qual seja o dia [●] de [●] de 2019, de acordo com o cronograma indicativo da Oferta, constante da página [●] deste Prospecto, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.
" <u>Decreto 6.306/07</u> ":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
" <u>DHL</u> ":	DHL Logistics (Brazil) Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.836.056/0001-06.
" <u>Dia Útil</u> ":	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.
" <u>Distribuição Parcial</u> ":	Será admitida a distribuição parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária. Dessa forma, será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.  A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.  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 e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos

Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

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

“ <u>Dívidas</u> ”:	São os seguintes CRIs que serão totalmente quitados pelo Fundo mediante a captação de recursos com a Oferta Primária de Cotas:  <b>(i)</b> CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; <b>(ii)</b> CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; <b>(iii)</b> CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; <b>(iv)</b> CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.; e <b>(v)</b> CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora.  A descrição completa das características de cada CRI está contida nas páginas [•] a [•] deste Prospecto.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	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 “Taxas, Reservas e Despesas”, nas páginas [•] e [•] deste Prospecto.
“ <u>Estatuto da Cidade</u> ”:	Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela [•], nos termos do Anexo [•], na página [•] deste Prospecto.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“ <u>FM Logistic</u> ”:	FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.192.522/0001-27.
“ <u>Fundo</u> ”:	<b>BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“ <u>Gestor</u> ”:	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.
“ <u>Governo Federal</u> ”:	Governo Federal do Brasil.
“ <u>GPA</u> ”:	Significa a Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.508.411/0001-56.
“ <u>Hidrau Torque</u> ”:	Hidrau Torque Indústria Comércio Importação e Exportação Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.357.085/0001-35.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel BRF</u> ”:	É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, objeto

da matrícula 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina, PR.

- “Imóvel Canoas”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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 Contagem”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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 Portfolio Inicial 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”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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 Jundiá – SP.
- “Imóvel Itupeva”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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 Jundiá – SP.
- “Imóvel Resende”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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”: É o Ativo Imobiliário integrante do Portfolio Inicial 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.
- “Instituições Financeiras de Primeira Linha”: Instituições financeiras devidamente autorizadas a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual 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, os Coordenadores da Oferta e os Participantes Especiais, quando considerados em conjunto.
- “Instrução CVM 400”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

" <u>Instrução CVM 472</u> ":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM 476</u> ":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada
" <u>Instrução CVM 555</u> ":	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> ":	Quaisquer investidores que venham a adquirir cotas do Fundo, isto é, pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade de Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor estipulado neste Prospecto Preliminar, e pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, 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 de previdência complementar e de capitalização, residentes ou domiciliados no exterior, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).
" <u>Investimento Mínimo por Investidor</u> ":	R\$ 1.000,00 (mil reais), a ser observado por todos os Investidores.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	Imposto sobre operações financeiras de câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> ":	Imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.
" <u>IPCA</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IR</u> ":	Imposto de Renda.
" <u>IRPJ</u> ":	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>Itaú BBA</u> "	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30
" <u>LCI</u> ":	Letra de Crédito Imobiliário.
" <u>Lei nº 11.033/99</u> ":	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.245/91</u> " ou " <u>Lei de Locações</u> ":	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
" <u>Maganize Luiza</u> ":	Magazine Luiza S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.960.950/0001-21.

“ <u>Natura</u> ”:	Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.190.373/0001-72.
“ <u>Novas Cotas</u> ”:	[●] ([●] milhões) de cotas da Terceira 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.
“ <u>NIRE</u> ”:	Número de Identificação do Registro de Empresas.
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
“ <u>Oferta Primária</u> ”:	Oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da Terceira Emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Oferta Secundária</u> ”:	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
“ <u>Ofertantes</u> ”:	Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.501/0001-51, Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 09.327.512/0001-31, Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/ME sob nº 28.080.458/0001-17, 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.
“ <u>OPAC</u> ”:	Oferta pública voluntária de aquisição de cotas de um FII, 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 (antiga denominação da B3).
“ <u>Participantes Especiais</u> ”:	Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, que decidirem integrar o consórcio de distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo.
“ <u>Pedido de Investimento</u> ”:	São os Pedidos de Reserva e os Pedidos de Subscrição ou Aquisição, quando considerados em conjunto.
“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores interessados na subscrição/ aquisição de Cotas durante o Período de Reserva, anexo ao presente na forma do Anexo [●].
“ <u>Pedido de Subscrição ou Aquisição</u> ”:	O pedido de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, ou o pedido de aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição e

Aquisição, a serem formalizados, conforme o caso, mediante a celebração do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas.

“Período de Reserva”:

O período compreendido entre [•] de [•] de 2019 e [•] de [•] de 2019, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

“Período de Subscrição e Aquisição”:

Período que se iniciará em [•] de [•] de 2019 e se encerrará em [•] de [•] de 2019, no qual os Investidores poderão realizar seus Pedidos de Subscrição ou Aquisição, podendo ser encerrado a qualquer momento por decisão do Coordenador Líder, em comum acordo com os demais Coordenadores da Oferta, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

“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.

“Política de Investimento”:

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e no item “Estratégia de Investimento” da Seção “Sumário do Fundo”, na página [•] deste Prospecto.

“Portfólio Inicial”:

Significa o portfólio inicial de Ativos Imobiliários que o Fundo detém na data de realização desta Oferta, composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF; **(ii)** Imóvel Canoas; **(iii)** Imóvel Contagem; **(iv)** Imóvel DHL; **(v)** Imóvel GPA-CD-04; **(vi)** Imóvel GPA-CD06; **(vii)** Imóvel Hub Natura; **(viii)** Imóvel Itupeva; **(ix)** Imóvel Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool.

“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.

- “Prospecto”: Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo.
- “Prospecto Definitivo”: O prospecto definitivo da Oferta.
- “Prospecto Preliminar”: O prospecto preliminar da Oferta.
- “Público Alvo”: A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).
- “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 [•] de [•] de 2019 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a qual também aprovou a realização da Oferta, sendo que tal alteração foi registrada perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•].
- “Rentabilidade Alvo”: Significa a meta de rentabilidade do Fundo para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance, estipulada pela variação acumulada do IPCA, acrescida de um *spread* de [•]% ([•] por cento) ao ano. **A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE, OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA O INVESTIDOR.**
- “Taxa de Administração”: Taxa devida à Administradora pela prestação de serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, conforme indicado à página [•] deste Prospecto.
- “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 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.

<u>“Taxa de Gestão”</u>	<p>Taxa devida ao Gestor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre <b>(i)</b> 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 <b>(ii)</b> sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste Artigo; sendo considerado, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas sobre o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.</p> <p>Além da taxa mensal prevista acima, será também devida ao Gestor, caso aplicável, a Taxa de Comercialização, a qual integra a Taxa de Gestão para todos os fins.</p>
<u>“Taxa de Performance”</u>	<p>[Taxa semestral devida ao Gestor correspondente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que exceder a Rentabilidade Alvo, descontadas as despesas do Fundo, a qual será apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano e paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, a ser calculada na forma do Regulamento. A fórmula que define a Taxa de Performance consta à página [•] deste Prospecto.]</p>
<u>“Terceira Emissão”:</u>	<p>A presente emissão de Novas Cotas do Fundo no âmbito da Oferta Primária, realizada nos termos da Instrução CVM 400, aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada em [•] de [•] de 2019, cuja ata foi registrada perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•].</p>
<u>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</u>	<p>Os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição dos Participantes Especiais.</p>
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</u>	<p>Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que leram, analisaram e concordaram com os termos deste Prospecto 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, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.</p>
<u>“Valor da Cota”:</u>	<p>R\$ [•] ([•]).</p>
<u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u>	<p>A Oferta terá o valor mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária. O Volume Mínimo da Oferta corresponde ao Volume Total da Oferta Primária.</p>
<u>“Volume Total da Oferta”:</u>	<p>O Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.</p>
<u>“Volume Total da Oferta Primária”:</u>	<p>A Oferta Primária terá o valor de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado por [•] ([•]) de Novas Cotas da Terceira Emissão, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.</p>
<u>“Volume Total da Oferta Secundária”:</u>	<p>A Oferta Secundária terá o valor de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por [•] ([•]) de Cotas Ofertadas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial e sem considerar as Cotas do Lote Adicional.</p>
<u>“Whirlpool”:</u>	<p>Whirlpool S.A., inscrita no CNPJ/ME 59.105.999/0001-86.</p>

(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 Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas [•] a [•] deste Prospecto.*

<b>Fundo e Emissor</b>	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Administradora</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Gestor</b>	Bresco Gestão e Consultoria Ltda.
<b>Escriturador</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Custodiante</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Coordenadores</b>	BB Banco de Investimento S.A. e Banco Itaú BBA S.A.
<b>Oferta</b>	<p>Realização conjunta da <b>(i)</b> Oferta Primária, consistente na oferta pública primária de [•] ([•]) de Novas Cotas do Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e <b>(ii)</b> da Oferta Secundária, consistente na oferta pública secundária de [•] ([•]) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, no valor unitário correspondente ao Valor da Cota, totalizando o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), condicionado à subscrição integral das Novas Cotas objeto da Oferta Primária.</p> <p>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 e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.</p>
<b>Autorização</b>	<p>A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia [•] de [•] de 2019 em Assembleia Geral Extraordinária, registrada em [•] de [•] de 2019, perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•], sendo esta a Terceira Emissão de Cotas do Fundo.</p> <p>A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes na mesma Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta Primária e emissão de Novas Cotas. Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhes é assegurado pelo Artigo 8.5.1 do Regulamento.</p>
<b>Público Alvo da Oferta</b>	A Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com

sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).

## **Ofertantes**

Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Sirius IV Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior, Atena Fundo de Investimento de Ações – Investimento no Exterior, e JREP II Maracana, LLC.

## **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 ao pagamento dos custos da Oferta Primária, **(ii)** à quitação das Dívidas, e **(iii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor; e
- (ii) com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, deduzidos os custos relativos à Oferta Secundária.

Para maiores informações sobre a Destinação dos Recursos, em especial sobre a destinação dos recursos advindos da Oferta Primária para quitação das Dívidas, veja as páginas [●] a [●] deste Prospecto.

## **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 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.

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 **(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 é de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado por [●] ([●]) de Novas Cotas, não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas.

**Volume Total da Oferta Secundária**

O Volume Total da Oferta Secundária é de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por [●] ([●]) de Cotas Ofertadas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.

**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, de forma que terá o valor máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), representado por [●] ([●]) de Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.

**Volume Mínimo da Oferta**

A Oferta terá o valor mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária. O Volume Mínimo da Oferta é equivalente ao Volume Total da Oferta Primária.

**Valor da Cota**

Tantos as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo distribuídas pelo valor unitário de R\$ [●] ([●]) por cota.

**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 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até [●]([●]) Cotas Ofertadas adicionais, que serão ofertadas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas, que poderão ser ofertadas sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente ofertadas, passarão a ter as mesmas características das Cotas Ofertadas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso ofertadas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, com a intermediação dos demais Coordenadores da Oferta e a participação dos Participantes Especiais. As Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Não haverá lote suplementar aplicável à Oferta.

<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, das Cotas será realizada <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais).
<b>Subscrição e Integralização, ou Aquisição das Cotas</b>	A integralização 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. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Investimento. A liquidação dos Pedidos de Reserva e dos Pedidos de Subscrição ou Aquisição se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva ou no respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso.
<b>Distribuição Parcial</b>	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária, <u>será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária</u> , de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b>	<p>As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Inadequação de Investimento</b>	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 [•] a [•] deste Prospecto, 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.**

<b>Período de Reserva</b>	O período compreendido entre [•] de [•] de 2019 e [•] de [•] de [•], inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
<b>Período de Subscrição e Aquisição</b>	Período que se iniciará em [•] de [•] de [•] e se encerrará em [•] de [•] de [•], no qual os Investidores poderão realizar seus Pedidos de Subscrição ou Aquisição para participar da Oferta.
<b>Procedimentos da Oferta</b>	<p>Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão <b>(i)</b> uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e <b>(ii)</b> caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas.</p> <p>As Cotas serão registradas para distribuição e negociação <b>(i)</b> no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e <b>(ii)</b> exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.</p> <p>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.</p> <p>A Oferta é composta <b>(i)</b> pela Oferta Primária de até [•] ([•]) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e <b>(ii)</b> caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até [•] ([•] milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até [•] ([•] milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).</p> <p>As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.</p> <p>A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, ou Pedido de Subscrição ou Aquisição, durante o Período de Subscrição e Aquisição, perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia [•] de [•] de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.</p>

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão 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 [•] deste Prospecto.

### **Excesso de Demanda**

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda, após o exercício da Opção de Lote Adicional, superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Investimento realizados por tais Pessoas Vinculadas.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Investimento.

### **Acordo de *Lock-Up***

Os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento das Cotas que detinham antes da realização da Oferta Secundária, pelo período de 1 (um) ano contado da data de registro da presente Oferta pela CVM, período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas, **(iii)** celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii).

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de *Lock-Up*.

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

Os Coordenadores da Oferta poderão 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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão 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 Investidores pelos Coordenadores da Oferta, 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, 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 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 pelos Coordenadores da Oferta 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 Investidores 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 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 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 Investidor 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 Investidor em não revogar sua aceitação. Se o 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 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 [•] ([•]) 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 Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos 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 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 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 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 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 dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor 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 modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se 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 data de integralização pelo investidor, 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

## **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 o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados na página **(i)** do Fundo, disponível na página da Administradora em [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) (neste website localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento", após, clicar em "Fundos em Captação" e localizar "BRESKO LOGÍSTICA FII"); **(ii)** do Bradesco BBI, na qualidade de Coordenador Líder: em [*website*] (neste website clicar em [●]); **(iii)** do Itaú BBA, na qualidade de Coordenador: em <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e depois em "Agosto"); **(iv)** do BB-BI, na qualidade de Coordenador: em [*website*] (neste website clicar em [●]); **(v)** da CVM: em [www.cvm.gov.br](http://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 "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMIENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMIENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados"); e **(vi)** da B3: em <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMIENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de

Encerramento e o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. SUMÁRIO DO BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Principais Características do Fundo e dos Prestadores de Serviço

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO BRESKO 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 o Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas [•] a [•] deste Prospecto.*

### 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

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 Inicial**

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

O Portfólio Inicial é composto pelos seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** Imóvel BRF; **(ii)** Imóvel Canoas; **(iii)** Imóvel Contagem; **(iv)** Imóvel DHL; **(v)** Imóvel GPA-CD-04; **(vi)** Imóvel GPA-CD06; **(vii)** Imóvel Hub Natura; **(viii)** Imóvel Itupeva; **(ix)** Imóvel Resende; **(x)** Imóvel Whirlpool. A descrição completa de cada um dos Ativos Imobiliários que compõe o Portfólio Inicial pode ser encontrada na página [●] deste Prospecto.

Sem prejuízo da existência dos Ativos Imobiliários que compõem o Portfólio Inicial conforme descritos acima, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários 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 oportunistas 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, sem necessidade de observância do percentual descrito no artigo acima.

### 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 [•] a [•] deste Prospecto, 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.

### **Rentabilidade Alvo**

Com base na Política de Investimentos descrita acima, o Fundo espera alcançar a Rentabilidade Alvo para seus consistente no capital integralizado no Fundo ajustado pela variação acumulada do IPCA acrescida de um *spread* de [[•]]% ([•] por cento) ao ano. **A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE, OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA O INVESTIDOR.**

## **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 ser realizado 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 não considera 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 do 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 diretamente por seus controladores, quais sejam: Mauro Sergio de Oliveira, Cesar Reinaldo Leal Pinto, José Alexandre Costa de Freitas e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 120 (cento e vinte) 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 filiado à ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais).

## **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 aproximadamente 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. Mauricio Geoffroy, 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 organizada 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, contando com o investimento dos fundos brasileiros Ofertantes. Em novembro 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 no desenvolvimento estratégico da plataforma.

O Grupo Bresco é referência em investimentos imobiliários no segmento logístico, onde atua através de 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 60 operações de investimento que superam 2 milhões de m<sup>2</sup> de área construída desde 2006, tendo a equipe desenvolvido projetos com clientes como John Deere, UPS, DHL, Procter & Gamble, Colgate-Palmolive, Reckitt Benckiser, Natura, Grupo Casino, Carrefour, Magazine Luiza, Coty, AB-InBev, FCA - Fiat Chrysler Automóveis, Embraer, 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, pioneira 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.

## **Perfil da Equipe**

A equipe da Bresco Gestão é formada por 39 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 quase US\$ 2 bilhões investidos 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 Patria Investments. 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 & Diretora 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.

### **Maurício Geoffroy**

Sócio e Diretor de Desenvolvimento de Negócios do Grupo Bresco desde a sua constituição. Sócios e Diretor da Bresco Gestão. Possui ampla experiência em investimentos imobiliários. Participou da estruturação do

departamento comercial da Bracor Investimentos Imobiliários de 2006 a 2011. Anteriormente, atuou em Corporate Advisory no Credit Suisse Hedging-Griffo, assim como nas áreas de tesouraria, asset management e planejamento de vendas no Citibank. Maurício é graduado em engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

### **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.

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) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, 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 rescindir 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 irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos do Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irreversível 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 irreversível e/ou de segunda instância irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível e/ou irreversível de segunda instância, 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.

## **X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO 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, 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 **(i)** 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), e **(ii)** remuneração correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, em qualquer situação, superior a [R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais. A Taxa de Administração deve ser apurada no último Dia Útil de cada mês, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

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, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) e apurado sobre o Patrimônio Líquido no Último Dia Útil de cada mês, sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à 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, será devida uma remuneração ao Custodiante pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas, correspondente ao valor de 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) respeitando o piso mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), atualizados anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a ser pago na mesma data para pagamento da Taxa de Administração.

### **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% (um por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, caso as cotas do Fundo integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso não aplicável o critério previsto no item "i" deste Artigo; sendo considerado, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas sobre o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Além da taxa mensal prevista acima, será devida ao Gestor também a Taxa de Comercialização, conforme aplicável, a qual será incorporada à Taxa de Gestão para todos os fins.

### **Taxa de Performance**

Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance semestral, apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano, que será paga ao Gestor até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho.

A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo.

[●]

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

## **XI. ENCARGOS DO FUNDO**

Constituem encargos do Fundo:

- Taxa de Administração, Taxa de Gestão 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 compõem 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 listas 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 Gestão, 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](http://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 agrupamentos 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](http://www.oliveiratrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, bem como estará disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações do Fundo estarão disponíveis na página do Fundo a ser mantida pela Administradora e pelo Gestor, por meio do seguinte *link*: [●]

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. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO**

1. **Risco imobiliário:** conforme descrito na página [●] da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
2. **Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo:** conforme descrito na página [●] da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
3. **Risco de desvalorização dos imóveis:** conforme descrito na página [●] da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto;
4. **Riscos ambientais:** conforme descrito na página [●] da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; e
5. **Risco de vacância:** conforme descrito na página [●] da Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

(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**

<b>Administradora</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,</b> CNPJ: 36.113.876/0001-91 Contato: Raphael Magalhães Morgado 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
<b>Gestor</b>	<b>BRESCO GESTÃO E CONSULTORIA LTDA.</b> CNPJ: 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
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> CNPJ: [•] Responsável: [•] Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar CEP 01451-000 São Paulo - SP Telefone: (11) [•] Fax: (11) [•] E-mail: [•] Website: www.bradescobbi.com.br
<b>Coordenadores</b>	<b>BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> CNPJ: [•] Responsável: [•] Rua Senador Dantas, 105, 37º andar CEP 20031-923, Rio de Janeiro – RJ Tel.: (11) [•] E-mail: [•] Website: www.bb.com.br
	<b>BANCO ITAÚ BBA S.A.</b> CNPJ: [•] Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo, SP Tel.: (11) 3708 8482 E-mail: <a href="mailto:pedro.costa@itaubba.com">pedro.costa@itaubba.com</a> Com cópia para: <a href="mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com">ibba-miboperacoes@itaubba.com</a> Website: <a href="http://www.italu.com.br/itaubba-pt">www.italu.com.br/itaubba-pt</a>
<b>Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ: 36.113.876/0001-91

Contato: Raphael Magalhães Morgado  
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

**Escriturador**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ: 36.113.876/0001-91  
Contato: Raphael Magalhães Morgado  
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

**Ofertantes**

**Orbix Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 09.327.501/0001-51)

**Sirius Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 09.327.512/0001-31),

**Sirius III Multimercado Fundo de Investimento Crédito Privado Investimento no Exterior** (CNPJ/ME: 28.080.458/0001-17), 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 andar - Parte  
CEP 01448-000, São Paulo, SP  
Tel.: (11) 3019-2800  
E-mail: [●]

**JREP II Maracana, LLC**

Responsável: [•]  
390 Park Avenue, Suite 400, 10022  
Nova Iorque, Nova Iorque – Estados Unidos da América.  
Tel.: [•]  
E-mail: [•]

**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**

**Lefosse Advogados**

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar, Itaim Bibi  
CEP 04533-014, São Paulo, SP  
At.: Roberto Zarour  
Tel.: (11) 3024-6100  
E-mail: roberto.zarou@lefosse.com  
Website: www.lefosse.com

**Auditor  
Independente**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre  
Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, São Paulo, SP  
At.: [●]  
Tel.: (11) 2573-3000  
E-mail: [●]  
Website: www.ey.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **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 [•] ([•]) de Novas Cotas, totalizando o volume de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** uma oferta pública secundária de [•] ([•]) de Cotas Ofertadas, totalizando o volume de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e do Código ANBIMA.

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Valor da Cota, bem como as Cotas Ofertadas serão adquiridas dos Ofertantes também pelo Valor da Cota.

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

A Oferta terá o valor mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), representado pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária, 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 ocorra a 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 serão adquiridas pelos potenciais Investidores após a subscrição integral das Novas Cotas e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

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

No âmbito da Oferta será admitida a distribuição parcial, aplicável apenas em relação à Oferta Secundária, nos termos do item [XI] abaixo.

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

Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas estão sendo ofertadas pelo valor unitário correspondente ao Valor da Cota, qual seja, R\$ [•] ([•] Reais).

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

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços, pelos Coordenadores da Oferta.

### IV. AUTORIZAÇÕES

A Oferta Primária e respectiva emissão das Novas Cotas foi aprovada pelos atuais Cotistas do Fundo em deliberação realizada no dia [•] de [•] de 2019 em Assembleia Geral Extraordinária, registrada em [•] de [•] de 2019, perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•], sendo esta a Terceira Emissão de Cotas do Fundo.

A Oferta Secundária foi aprovada pelos Ofertantes na mesma Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a realização da Oferta Primária e emissão de Novas Cotas.

Os Ofertantes renunciaram ao seu direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme lhes é assegurado pelo Artigo 8.5.1 do Regulamento.

## V. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes (de forma que a aquisição não será permitida a clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494).

## VI. INVESTIMENTO MÍNIMO E MÁXIMO

Cada Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais). Não haverá montantes máximos de investimento.

## 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 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.

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 pela primeira vez 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 pela segunda vez 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 [•] de [•] 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 em desenvolvimento do Fundo para que, assim, o Fundo fosse composto apenas dos Ativos Imobiliários que compõe o Portfolio Inicial. A parcela cindida do Fundo, por sua vez, foi vertida ao “Bresco Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, 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 [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•].

Por fim, [•] dias após a cisão parcial do Fundo, o Regulamento foi alterado em [•] de [•] de 2019 pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, e registrado perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•], quando também se aprovou a alteração da denominação do Fundo para “Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, bem como a realização da Terceira Emissão e da presente Oferta.

### 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 pelos Ofertantes e outros 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 até 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 pelos Ofertantes e outros cotistas do Fundo, sendo que, anteriormente à realização desta Oferta, as cotas não subscritas no âmbito da segunda emissão foram canceladas pela Administradora, de modo que não há cotas remanescentes da segunda emissão a subscrever ou integralizar no momento da realização da presente Oferta.

As Novas Cotas são objeto da Terceira Emissão de Cotas realizada pelo Fundo, sendo aprovada sua emissão, bem

como a realização da Oferta Primária e da Oferta Secundária, no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária realizada em [•] de [•] de 2019, cuja ata foi registrada perante o [•]º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº [•].

### **IX.1. PORTFOLIO INICIAL**

Com os recursos advindos da Primeira Emissão e da Segunda Emissão, bem como o trabalho realizado pelo Gestor desde a primeira integralização de cotas do Fundo, o Fundo pode adquirir e gerir os Ativos Imobiliários constantes do Portfolio Inicial, a seguir descritos.

#### **IMÓVEL GPA-CD06**

O Imóvel GPA-CD06 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 58.835,73m<sup>2</sup> de terreno e 53.764,56m<sup>2</sup> 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 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 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 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, 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 no que diz respeito às matrículas que compõem o Imóvel GPA-CD06 e à obtenção de Licença de Funcionamento do GPA para o exercício das atividades no Imóvel GPA-CD-06.

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

O Imóvel GPA-CD06 é composto por um galpão com pé-direito de 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto de para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior e que 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 refrigerada possui aproximadamente 3.500m<sup>2</sup>, 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.

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.

O Imóvel GPA-CD06 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Seguros, com vigência até 30 de junho 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 GPA-CD06 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 o maior grupo varejista e de distribuição do Brasil, com mais de 2.000 pontos de venda em todas as regiões do país. Fundada em 1948 em São Paulo e atualmente controlado 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, Via Varejo 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 inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pelo GPA.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD06 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:** 58.835,73m<sup>2</sup>  
**Área Bruta Locável:** 53.764,56 m<sup>2</sup>  
**Vacância Física:** 0%  
**Valor de Mercado:** Laudo 2019  
**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 28,21/m<sup>2</sup>  
**Potencial de Expansão:** n/a

#### Locatário

**Cliente:** GPA  
**Tipo de Contrato:** Não-Cancelável  
**Prazo de Locação:** 5 anos  
**Início da Locação:** Dez/16  
**Término da Locação:** Mai/22  
**Mês do Reajuste Anual:** Janeiro  
**Índice de Reajuste:** IPCA  
**Próxima Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 53.764,56 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

### **IMÓVEL GPA-CD04**

O Imóvel GPA-CD04 está situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Estrada Turística do Jaraguá,

50, Bairro Vila Jaguará, CEP 05161-000, com 100.000,00m<sup>2</sup> de terreno e 35.510,40m<sup>2</sup> 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 excelente localização 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, Rio de Janeiro e Brasília.

A Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ/ME sob o nº 19.931.183/0001-97), empresa controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel GPA-CD04 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 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, 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 no que diz respeito à matrícula que compõe o Imóvel GPA-CD04; à obtenção de Licença de Funcionamento do GPA para o exercício das atividades no Imóvel GPA-CD-04; reparos ao telhado do Imóvel GPA-CD04; 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 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.

O Imóvel GPA-CD04 é composto por um galpão com pé-direito 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto de para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior e que dispõe de 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 3.150m<sup>2</sup>.

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 GPA-CD04 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Seguros, com vigência até 30 de junho 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 GPA-CD04 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 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 inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pelo GPA.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel GPA-CD04 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:** 100.000,00m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 35.510,40 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio<sup>2</sup>:** R\$ 26,36/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** n/a

<sup>1</sup> 3 anos de Locação Não-Cancelável e 2 anos de Locação Típica

<sup>2</sup> Valor será ajustado pelo IPCA em ago/19

#### Locatário

**Cliente:** GPA

**Tipo de Contrato<sup>1</sup>:** Não-Cancelável

**Prazo de Locação:** 5 anos

**Início da Locação:** Jun/18

**Término da Locação:** Jul/23

**Mês do Reajuste Anual:** Agosto

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Próxima Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 35.510,40 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

## **IMÓVEL WHIRLPOOL**

O Imóvel Whirlpool é 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 61.013,00m<sup>2</sup> de terreno e 50.952,46m<sup>2</sup> de área construída, e possui fácil acesso viário à Rod. Anchieta, principal artéria de distribuição entre a Capital, a região do Grande ABCD e o litoral sul do estado, e tendo 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 controlada pelo Fundo, adquiriu o Imóvel Whirlpool 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 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, as partes celebraram o “Termo de Regularização de Imóvel e outras Avenças” em 14 de dezembro de 2019, com a finalidade de regran os prazos para que a Whirlpool realize a regularização do Imóvel Whirlpool no que diz respeito à matrícula do Imóvel Whirlpool; e ao processo de remediação relacionado à contaminação ambiental no Imóvel Whirlpool.

Conforme R-23 da matrícula nº 89.198 do 14º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, o Imóvel Whirlpool 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.

O Imóvel Whirlpool é composto por diversos prédios em sua maioria com estrutura de concreto pré-moldado e cobertura metálica, fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias. As docas possuem niveladoras para conexão com caminhões e carretas. Os galpões dispõem de sistema de combate a incêndio com chuveiros automáticos tipo *sprinklers* e gerador de emergência.

O Imóvel Whirlpool 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 qual foi executado com estrutura pré-moldada e fachadas em alvenarias e esquadrias. O Imóvel Whirlpool 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 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Allianz Seguros, com vigência de 31 de outubro de 2018 a 31 de outubro de 2019. 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 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. No Brasil, a empresa atua na fabricação de eletrodomésticos e compressores herméticos para refrigeração. No Brasil, a Whirlpool é líder de mercado no segmento de eletrodomésticos com um market share de 50%, operando com as seguintes marcas Brastemp, Consul e KitchenAid.

O imóvel foi 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 e 01 de janeiro de 2019 e 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 inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela Whirlpool.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Whirlpool 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:** 61.013,00 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 50.952,46 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 15,71/m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 50.952,46 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

### **IMÓVEL DHL**

O Imóvel DHL é 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 31.206,36m<sup>2</sup> de terreno e 7.476,58m<sup>2</sup> 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 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 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.

O Imóvel DHL é composto por galpão com pé-direito 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto de para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias 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 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 DHL conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Mapfre Seguros, com vigência de 30 de abril de 2019 a 30 de abril 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 DHL 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 510.000 colaboradores. A DHL iniciou suas operações no Brasil em 1978 e atua com três divisões: DHL Express, 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 Deutsche Post Deteligungen 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 inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela DHL.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel DHL 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

Locatário

**Cliente:** DHL

**Tipo de Contrato<sup>1</sup>:** Não-Cancelável

**Participação no Imóvel:** 100%  
**Área de Terreno:** 31.206,36 m<sup>2</sup>  
**Área Bruta Locável<sup>2</sup>:** 18.081,75 m<sup>2</sup>  
**Vacância Física:** 0%  
**Valor de Mercado:** Laudo 2019  
**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 16,59/m<sup>2</sup>  
**Potencial de Expansão:** 8.809,00 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 5 anos de Locação Não-Cancelável e 5 anos de Locação Típica

<sup>2</sup> Locação de 7.476,58 de área de galpão e 10.605,17 de área de pátio

**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 Revisão:** Dez/25  
**Área Ocupada:** 18.081,75 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

## IMÓVEL HUB NATURA

O Imóvel Hub Natura é 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 142.257,40m<sup>2</sup> de terreno e 34.844,95m<sup>2</sup> de área construída. Além disso, o Imóvel Hub Natura 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 foi adquirido por Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade 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 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 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.

O Imóvel Hub Natura possui certificação LEED Silver e é composto por galpão com pé-direito de 20m 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 6 ton/m<sup>2</sup> 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 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 à 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 conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 30 de agosto de 2019. 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 está atualmente locado para a Natura, empresa que atua no setor de indústria e comércio de cosméticos. A Natura pertence ao grupo Natura&Co, grupo global de cosméticos fundado há 50 anos no Brasil e formado pelas marcas Natura, Aesop e The Body Shop. Atualmente, conta com uma rede de 1,7 milhão de consultoras, 45 lojas próprias e está presente em 73 países em todos os continentes, com aproximadamente

18.000 colaboradores.

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 34.844,95m<sup>2</sup>, a Natura tem o direito de solicitar uma expansão, contígua ao galpão existente, de aproximadamente 8.042,00m<sup>2</sup>, em condições comerciais a serem acordadas entre as partes. Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela Natura.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel Hub Natura 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:** 142.257,40 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 34.844,95 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 31,18/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 8.042,00 m<sup>2</sup>

#### 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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 34.844,95 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

### **IMÓVEL ITUPEVA**

O Imóvel 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, tendo terreno total de 75.000m<sup>2</sup> e 38.964,93m<sup>2</sup> 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 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 Itupeva foi adquirido por Bres Dom Gabriel Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade 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 Itupeva é objeto da matrícula nº 101.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá – SP.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel 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 Itupeva e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Itupeva.

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

O Imóvel Itupeva é composto por um galpão com pé-direito de 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias nas áreas inferiores e metálicas na parte superior. Mezanino interno em concreto armado com capacidade de carga para 500kg/m<sup>2</sup>. 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.

A 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 à incêndio.

A área ocupada pela Reckitt conta, ainda, com sistema de incêndio que atende ao *standard* FM Global.

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 Itupeva conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Tokio Marine Seguros e HDI Seguros, com vigência de 14 de fevereiro de 2019 a 14 de fevereiro de 2020. 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 Itupeva é de 100% 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 Itupeva está atualmente locado para 2 (dois) locatários, quais sejam:

- **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 24.713,67m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel 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.

- **Bignardi:** atuante no setor de papel e celulose, a Bignardi é uma empresa de capital 100% nacional que foi fundada na cidade de São Paulo em 1956, onde começou a produzir os cadernos Jandaia para fins escolares e listas telefônicas. Com a crescente demanda, a empresa transferiu sua produção para Caieiras-SP e posteriormente, expandiu sua produção através de sua maior planta fabril, localizada na cidade de Jundiá, a menos de 10 km do Bresco Itupeva, onde possui seu principal *hub* de distribuição de seus produtos.

A Bignardi atualmente ocupa 14.251,26m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel Itupeva, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 28 de fevereiro de 2018 e com vencimento previsto para 28 de fevereiro de 2023. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IGP-M no mês de março.

Nos termos do contrato de locação, a Bignardi 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.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 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:** 75.000,00 m<sup>2</sup>  
**Área Bruta Locável:** 38.964,93 m<sup>2</sup>  
**Vacância Física:** 0%  
**Valor de Mercado:** Laudo 2019

#### 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

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 17,82/m<sup>2</sup>  
**Potencial de Expansão:** n/a

**Próxima Revisão:** Ago/20  
**Área Ocupada:** 24.713,67 m<sup>2</sup> (63% do Imóvel)

Locatário 2<sup>1</sup>

**Cliente:** Bignardi

**Tipo de Contrato:** Típico

**Prazo de Locação:** 60 meses

**Início da Locação:** Fev/18

**Término da Locação:** Fev/23

**Mês do Reajuste Anual:** Março

**Índice de Reajuste:** IGP-M

**Próxima Revisão:** Mar/21

**Área Ocupada:** 14.251,26 m<sup>2</sup> (37% do Imóvel)

<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 8,25/m<sup>2</sup> até Fev/20

## IMÓVEL CONTAGEM

O Imóvel Contagem é situado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Wilson Tavares Ribeiro, 1651, Bairro Chácaras Reunidas Santa Terezinha, CEP 32183-680, com 215.750,75m<sup>2</sup> de terreno e 61.103,81m<sup>2</sup> 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 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 Contagem reservou-se o direito de retrovenda de uma área equivalente a 42.753m<sup>2</sup> de terreno e 955m<sup>2</sup> de área construída, a qual poderá ser exercida mediante a obtenção do desmembramento da referida área até 23 de agosto de 2019. Caso o desmembramento não seja concluído pelo vendedor até a referida data, o Fundo permanecerá na propriedade da referida área mediante o pagamento de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), conforme previsto no "Instrumento Particular de Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças", datado de 26 de agosto de 2016. O Imóvel Contagem é objeto da matrícula nº 136.701 do Serviço de Registro de Imóveis de Contagem – MG,

Até o término do direito de retrovenda mencionado no tópico acima, o vendedor do Imóvel Contagem terá direito ao comodato da área em questão, nos termos do "Contrato de Comodato de Imóvel Não Residencial" firmado em 26 de agosto de 2016.

O Imóvel Contagem tem potencial de expansão de área de até 10.183,50m<sup>2</sup>, conforme alvará de construção ora em renovação perante a Prefeitura de Contagem/MG.

Em razão da pluralidade de locatários no Imóvel Contagem, foi constituída em 23 de fevereiro de 2017, a Associação Mantenedora do Bresco Contagem Parque Corporativo com a finalidade de gerenciar as áreas comuns do Imóvel Contagem e, dentre outras atividades, organizar e distribuir as despesas comuns entre os locatários do Imóvel Contagem.

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

O padrão construtivo do galpão principal é composto em estrutura de concreto pré-moldado, e cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias 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 e gerador de emergência.

O empreendimento também possui um edifício para escritórios executado com estrutura pré-moldada em concreto

e fachadas composta 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 em conjunto com área verde do paisagismo.

O Imóvel Contagem conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora AXA Seguros e HDI Seguros, com vigência de 25 de agosto de 2018 à 25 de agosto de 2019. 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 do Imóvel Contagem é de 68,3% e não houve qualquer inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis pelos atuais ocupantes do imóvel desde a celebração dos respectivos contratos de locação.

Apesar de taxa de ocupação do Imóvel Contagem, neste momento, estar abaixo do valor estabelecido no Artigo 4.2, (i), do Regulamento, para que seja considerado um imóvel "estabilizado" (taxa de ocupação igual ou superior a 85%) o Gestor envidará seus melhores esforços para locar a área remanescente do imóvel no menor prazo possível, de forma a enquadrá-lo à Política de Investimentos.

O Imóvel Contagem está atualmente locado para 5 (cinco) locatários, quais sejam:

Carrefour: empresa que atua no setor de varejo, o Carrefour é a rede varejista de produtos alimentares líder no Brasil (em termos de vendas), com atuação de mais de 40 anos no país e abrangência em todo o território nacional, somando aproximadamente 650 pontos de venda. A empresa é controlada pelo Carrefour S.A., sociedade controladora do Grupo Carrefour, com sede na França, sendo o segundo maior varejista da Europa, estando presente em mais de 30 países. O Carrefour atualmente ocupa 20.168m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel 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 comércio varejista de produtos em geral, o Magazine Luiza é o maior varejista *omnichannel* do Brasil, em uma plataforma digital, com pontos de vendas físicos, comercializando uma vasta gama de produtos em diversas. Atualmente, o Magazine Luiza emprega cerca de 27.000 funcionários e opera 953 lojas físicas, um site e um aplicativo. As vendas online já são responsáveis por 38% de seu faturamento total. O Magazine Luiza atualmente ocupa 12.862,32m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial" celebrado em 1º de março de 2018 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.

Coty: empresa que atua no setor de beleza e cosméticos, a Coty é uma empresa multinacional de cosméticos, fundada em 1904 na França, com presença em mais de 150 países e faturamento anual próximo dos US\$9 bilhões. O Brasil é um dos 5 principais mercados da marca no mundo, que continua crescendo de forma orgânica e através da aquisição de outras marcas e suas subdivisões. A Coty atualmente ocupa 3.274,00m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 20 de outubro de 2017 e com vencimento previsto para 20 de dezembro de 2020. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de dezembro. Nos termos do contrato de locação, a Coty 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 6 (seis) aluguéis vigentes, proporcionais ao prazo decorrido do contrato de locação e restituição dos descontos. Além disso, o contrato de locação prevê um aviso prévio de 6 (seis) meses para a rescisão antecipada.

BCube: empresa que atua no setor de logística, transporte e armazenagem de cargas, a BCube é uma empresa multinacional fundada em 1952, e conta atualmente com 117 filiais distribuídas em cinco continentes, tendo sua matriz sediada na Itália. Com pouco mais de 6.200 funcionários a empresa oferece soluções logísticas integradas aos seus clientes, como por exemplo no Bresco Contagem. A BCube atualmente ocupa 3.073m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel Contagem, nos termos do "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial" celebrado em 1º de setembro de 2016, aditado em 1º de março de 2018 e 1º de março de 2019 e com vencimento previsto para 28 de fevereiro de 2021. O reajuste anual do valor do aluguel é pelo IPCA no mês de março. Nos termos do contrato de locação, a BCube se obrigou a constituir caução em garantia da locação, no valor equivalente a 3 (três) aluguéis. 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 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 foi fundada em 1981 e atualmente é líder na distribuição de peças de reposição para equipamentos pesados. Sua forte atuação no mercado pode ser destacada pelas 11 filiais espalhadas pelo Brasil, além de contar com uma unidade fabril própria e uma central de remanufatura de componentes. A Hidrau Torque atualmente ocupa 2.369m<sup>2</sup> de área bruta locável do Imóvel 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.

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



Propriedade

Locatário 1<sup>1</sup>

**Tipo de Propriedade:** Centro de Distribuição  
**Localização:** Contagem - MG  
**Participação no Imóvel:** 100%  
**Área de Terreno:** 215.750,75 m<sup>2</sup>  
**Área Bruta Locável:** 61.103,81 m<sup>2</sup>  
**Vacância Física:** 32%  
**Valor de Mercado:** Laudo 2019  
**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 18,74/m<sup>2</sup>  
**Potencial de Expansão:** 10.183,50 m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** Fev/21  
**Área Ocupada:** 20.168,00 m<sup>2</sup> (33% do Imóvel)  
<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 1,00/m<sup>2</sup> até Jan/20

#### Locatário 2<sup>1</sup>

**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 Revisão:** Mar/21  
**Área Ocupada:** 12.862,32 m<sup>2</sup> (21% do Imóvel)  
<sup>1</sup> Desconto na locação de R\$ 2,00/m<sup>2</sup> até Fev/20

#### Locatário 3

**Cliente:** Coty  
**Tipo de Contrato:** Típico  
**Prazo de Locação:** 38 meses  
**Início da Locação:** out/17  
**Término de Locação:** Dez/20  
**Mês do Reajuste Anual:** Dezembro  
**Índice de Reajuste:** IPCA  
**Próxima Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 3.274,00 m<sup>2</sup> (5% do Imóvel)

#### Locatário 4

**Cliente:** BCube  
**Tipo de Contrato:** Típico  
**Prazo de Locação:** 54 meses  
**Início da Locação:** set/16  
**Término de Locação:** Fev/21  
**Mês do Reajuste Anual:** Março  
**Índice de Reajuste:** IPCA  
**Próxima Revisão:** n/a  
**Área Ocupada:** 3.073,00 m<sup>2</sup> (5% do Imóvel)

#### Locatário 5

**Cliente:** Hidrau Torque  
**Tipo de Contrato:** Típico  
**Prazo de Locação:** 38 meses  
**Início da Locação:** Mai/18  
**Término de Locação:** Mai/23  
**Mês do Reajuste Anual:** Maio  
**Índice de Reajuste:** IPCA  
**Próxima Revisão:** Mai/21  
**Área Ocupada:** 2.369,00 m<sup>2</sup> (4% do Imóvel)

## **IMÓVEL RESENDE**

O Imóvel 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 a qual 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 50.000,64m<sup>2</sup> de terreno e 25.487,73m<sup>2</sup> de área construída.

O Imóvel 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 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 Resende foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel 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 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.

O Imóvel Resende é composto por galpão com pé-direito de 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias 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 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 Resende conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 23 de janeiro de 2020. 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 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 1,17 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 26.000 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 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 e 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.

Em 2 de julho de 2015 foi celebrado "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" entre a proprietária do Imóvel Resende e a Bresco Investimentos S.A., com início a partir do término da Locação Resende ou da sua rescisão antecipada, desde que a Locação Resende não seja renovada, e vencimento previsto para 30 de maio de 2025. A locação aqui referida será rescindida após a Oferta Primária.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela locatária do Imóvel Resende.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 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:** 50.000,64 m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 25.487,73 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 17,93/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** 9.675,00 m<sup>2</sup>

#### 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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 25.487,73 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

## **IMÓVEL CANOAS**

O Imóvel 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 51.400,12m<sup>2</sup> de terreno e 32.871,61m<sup>2</sup> de área construída.

O Imóvel Canoas foi adquirido pelo grupo econômico do Fundo através de uma operação societária que envolveu a aquisição da sociedade então proprietária do Imóvel 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 Canoas foi posteriormente incorporado ao patrimônio do Fundo em 30 de novembro de 2018. O Imóvel 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 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.

O Imóvel Canoas é composto por um galpão com pé-direito de 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica, com piso de concreto para carga de 6 ton/m<sup>2</sup> 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 estrutura pré-moldada em concreto, alvenarias de fechamento e coberturas metálicas, e possuem instalações completas de infraestrutura elétrica/hidráulica e combate à 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 Canoas conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Chubb Seguros Brasil, com vigência até 23 de janeiro de 2020. 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 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 1,17 bilhões de Euros e empregando aproximadamente 26.000 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 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 e 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.

Em 2 de julho de 2015 foi celebrado "Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras Avenças" entre a proprietária do Imóvel Canoas e a Bresco Investimentos S.A., com início a partir do término da Locação Canoas ou da sua rescisão antecipada, desde que a Locação Canoas não seja renovada, e vencimento previsto para 30 de maio de 2025. A locação aqui referida será rescindida após a Oferta Primária.

Desde o início do prazo locatício, não houve qualquer inadimplência relativa a pagamento de aluguéis pela locatária do Imóvel Canoas.

Não há nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Imóvel 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:** 51.400,12m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 32.871,61 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio (out/19):** R\$ 20,03/m<sup>2</sup>

**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 Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 32.871,61 m<sup>2</sup> (100% do Imóvel)

### **IMÓVEL BRF**

O Imóvel BRF está situado na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Saul Elkind S/N, bairro de Cinco Conjunto, Londrina/PR, com 101.603,86m<sup>2</sup> de terreno, onde está sendo construído, sob medida, para a instalação e a operação de um centro de distribuição com aproximadamente 23.000,00m<sup>2</sup> de área construída. O Imóvel BRF é objeto da matrícula 98.344 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Londrina, PR ("Imóvel BRF").

O Fundo recebeu da BRF o direito real de superfície sobre o terreno do Imóvel BRF, 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 terá vigência a partir de 28 de setembro de 2018, pelo prazo de 15 (quinze) anos a partir da obtenção do alvará de licença de funcionamento do centro de distribuição.

A construção do Imóvel BRF está sendo 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 com término previsto para 30 de setembro de 2019.

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

O Imóvel BRF será composto por galpão frigorificado com pé-direito 13m, estrutura de concreto pré-moldado, cobertura em estrutura metálica e isolamentos completos em painéis isotérmicos no piso, cobertura e paredes

laterais Capacidade 6 ton/m<sup>2</sup> do piso de concreto e fechamentos laterais das fachadas compostas por alvenarias e painéis isotérmicos. As docas possuirão niveladores hidráulicos para conexão com os caminhões e carretas e protetores isolantes de temperatura. O galpão disporá 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. Demais áreas de apoio do empreendimento (refeitório, cozinha, administrativo, vestiários, portarias, apoio de motoristas, 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.

A construção do Imóvel BRF conta com Seguro Garantia (Performance Bond) com limite máximo de até 20% do valor das obras, contratado junto à Pottencial Seguradora, com vigência de 05/10/2018 à 05/09/2019, para garantir o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Construção.

Adicionalmente, o imóvel possui seguro de Riscos de Engenharia Responsabilidade civil, contratado junto à Seguradora Liberty Seguros, com vigência de 08/08/2018 a 13/12/2019 sendo as coberturas inclusas na apólice referentes a Obras Civis, incluindo danos, erros de projeto, equipamentos, responsabilidade civil geral e cruzada, danos morais e riscos de engenharia entre outros. Na opinião da Administradora do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades desempenhadas na construção, atualmente.

O Imóvel BRF será locado para a BRF após a conclusão da construção, 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 será 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, com início a partir do término da construção previsto em 30 de setembro de 2019 e término após 13 (treze) anos do início da locação. O reajuste do valor do aluguel é pelo IPCA desde 07 de novembro de 2016 até a data de entrega da construção e, após, anualmente. Nos termos do contrato de locação, a BRF deverá 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.

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

#### Imóvel BRF<sup>1</sup>

##### Propriedade

**Tipo de Propriedade:** Centro de Distribuição

**Localização:** São Paulo - SP

**Participação no Imóvel:** 100%

**Área de Terreno:** 101.603,86m<sup>2</sup>

**Área Bruta Locável:** 23.000,00 m<sup>2</sup>

**Vacância Física:** 0%

**Valor de Mercado:** Laudo 2019

**Aluguel Médio:** R\$ 28,39/m<sup>2</sup>

**Potencial de Expansão:** n/a

<sup>1</sup> Baseado na entrega programada da construção para out/19

<sup>2</sup> Locação atualizada até a data base de jul/19

##### Locatário

**Cliente:** BRF

**Tipo de Contrato:** Não-Cancelável

**Prazo de Locação:** 13 anos

**Início da Locação:** Out/19

**Término de Locação:** Out/32

**Mês do Reajuste Anual:** Outubro

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Próxima Revisão:** n/a

**Área Ocupada:** 23.000,00 m<sup>2</sup> (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 Inicial), é a seguinte:

<b>Quantidade de Cotas do Fundo</b> [data-base]	<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b> [data-base]	<b>Valor Patrimonial das Cotas</b> [data-base]
[•]	[•]	[•]

### IX.3. POSIÇÃO PATRIMONIAL APÓS A OFERTA PRIMÁRIA

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, caso ocorra, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

<b>Cenários</b>	<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	<b>Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Primária</b>	<b>Patrimônio Líquido do Fundo Após a Oferta Primária</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas Após a Oferta Primária</b>
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

### IX.4. POSIÇÃO DOS OFERTANTES ANTES DA OFERTA SECUNDÁRIA

Antes da realização da Oferta, os Ofertantes detêm, em conjunto, o controle do Fundo, sendo que a quantidade de cotas totalmente detidas por cada qual, bem como a quantidade de Cotas Ofertadas, está a seguir descrita (data-base [•]):

<b>Ofertante</b>	<b>Quantidade de Cotas Totais do Fundo</b>	<b>Valor Patrimonial Total das Cotas do Fundo</b>	<b>% do Patrimônio Líquido do Fundo</b>
Orbix	[•]	[•]	[•]
Sirius	[•]	[•]	[•]
Sirius III	[•]	[•]	[•]
Sirius IV	[•]	[•]	[•]
Atena	[•]	[•]	[•]
JREP II Maracanã	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]

<b>Ofertante</b>	<b>Quantidade de Cotas Ofertadas</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas Ofertadas</b>	<b>Quantidade de Cotas Ofertadas (c/ Lote Adicional)</b>	<b>Valor Patrimonial das Cotas Ofertadas (c/ Lote Adicional)</b>
Orbix	[•]	[•]	[•]	[•]
Sirius	[•]	[•]	[•]	[•]
Sirius III	[•]	[•]	[•]	[•]
Sirius IV	[•]	[•]	[•]	[•]
Atena	[•]	[•]	[•]	[•]
JREP II Maracanã	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	R\$ 200.000.000,00	[•]	R\$ 300.000.000,00

### IX.5. POSIÇÃO DOS OFERTANTES APÓS A OFERTA SECUNDÁRIA

A posição de cada Ofertante do Fundo após a realização da Oferta poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos, e sempre considerando a participação mínima conjunta dos Ofertantes estabelecida no Acordo de Lock-Up:

Ofertante	<b>Cenário 1</b>		<b>Cenário 2</b>		<b>Cenário 3</b>	
	<b>Volume Mínimo da Oferta</b> <i>(sem realização da Oferta Secundária)</i>		<b>Volume Total da Oferta</b> <i>(realização total da Oferta Secundária)</i>		<b>Lote Adicional</b> <i>(exercício do Lote Adicional)</i>	
	Quantidade de Cotas	% do Patrimônio Líquido do Fundo	Quantidade de Cotas	% do Patrimônio Líquido do Fundo	Quantidade de Cotas	% do Patrimônio Líquido do Fundo
Orbix	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Sirius	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Sirius III						
Sirius IV	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Atena	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
JREP II						
Maracanã						
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

## IX.6. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Em que pese as Cotas Ofertadas terem sido registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela antiga CETIP, não houve negociação de referidas cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a **(i)** cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas Ofertadas; **(ii)** cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas Ofertadas; e **(iii)** cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas Ofertadas.

## 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, os recursos recebidos serão **(i)** destinados ao pagamento dos custos da Oferta Primária, **(ii)** à quitação das Dívidas vinculadas a determinados Ativos Imobiliários que compõem o Portfolio Inicial, conforme explicitadas abaixo, e **(iii)** eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo para investimento em Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, a livre critério do Gestor.

As Dívidas possuem as características a seguir indicadas:

### 1. CRI da 2ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.

- Valor Total: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- Data de Emissão: 22/04/2013;
- Prazo: 5.693 (cinco mil, seiscentos e noventa e três) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- Data de Vencimento: 22/11/2028;
- Saldo Devedor: R\$ 64.427.617,80 (sessenta e quatro milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, seiscentos e dezessete reais e oitenta centavos), na data base 30/06/2019;
- Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,10% (cinco vírgula dez por cento) ao ano;
- Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (66,53%) oriundos do contrato de locação firmado em 05 de junho de 2012 entre a Bres Itupeva Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Indústria e Comércio de Cosméticos Natura Ltda.

## **2. CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.**

- a. Valor Total: R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b. Data de Emissão: 20/06/2015;
- c. Prazo: 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d. Data de Vencimento: 20/06/2025;
- e. Saldo Devedor: R\$ 52.194.119,79 (cinquenta e dois milhões, cento e noventa e quatro mil, cento e dezenove reais e setenta e nove centavos), na data base 30/06/2019;
- f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IGP-M e taxa fixa correspondente a 8,50% (oito virgula cinquenta por cento) ao ano;
- g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (81.69%) relativos aos alugueis oriundos dos contratos de locação firmados em (i) 31 de março de 2015, entre a Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a FM Logistic do Brasil Operações de Logística Ltda.; (ii) 02 de julho de 2015, entre a Bres Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A. (iii) 31 de março de 2015, entre a Bres Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Resende Armazéns Gerais e Logística da Amazônia S.A.; e (iv) 02 de julho de 2015, entre a Bres Resende Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A.

## **3. CRI da 5ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.**

- a. Valor Total: R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b. Data de Emissão: 20/04/2017;
- c. Prazo: 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias, contados da data de sua respectiva emissão
- d. Data de Vencimento: 20/04/2022;
- e. Saldo Devedor: R\$ 46.060.546,67 (quarenta e seis milhões, sessenta mil e quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta e sete centavos), na data base 30/06/2019;
- f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,2582% (cinco virgula dois mil quinhentos e oitenta e dois por cento) ao ano;
- g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (94,03%) oriundos do contrato de locação firmado em 27 de dezembro de 2016 entre o Bresco – Fundo de Investimento Imobiliário e a Companhia Brasileira de Distribuição.

## **4. CRI da 6ª Série da 2ª Emissão da BRC Securitizadora S.A.**

- a. Valor Total: R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b. Data de Emissão: 29/11/2018;
- c. Prazo: 4.101 (quatro mil, cento e um) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d. Data de Vencimento: 20/02/2030;
- e. Saldo Devedor: R\$ 68.889.683,77 (sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, seiscentos e oitenta e três reais e setenta e sete centavos), na data base 30/06/2019;
- f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,1419% (cinco virgula mil quatrocentos e dezenove por cento) ao ano;
- g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (86,2393%) oriundos do contrato de locação firmado em 14 de dezembro de 2017 entre a Bresco V Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Whirlpool S.A.

## **5. CRI da 1ª Série da 6ª Emissão da Vert Securitizadora**

- a. Valor Total: R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b. Data de Emissão: 20/12/2018;
- c. Prazo: 1.704 (um mil, setecentos e quatro) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d. Data de Vencimento: 20/08/2023;

- e. Saldo Devedor: R\$ 41.617.135,55 (quarenta e um milhões, seiscentos e dezessete mil, cento e trinta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), na data base 30/06/2019;
- f. Taxa de Juros: atualização monetária mensal pela variação do IPCA e taxa fixa correspondente a 5,25% (cinco virgula vinte e cinco por cento) ao ano;
- g. Destinação dos Recursos: aquisição de parte dos créditos imobiliários (96,13834964%) oriundos dos contratos de locação firmados em (i) em 17 de setembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Companhia Brasileira de Distribuição; e (ii) em 20 de dezembro de 2018, entre a Bresco IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Bresco Investimentos S.A.

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

A descrição dos custos relativos à Oferta Primária e à Oferta Secundária estão descritos às páginas [●] a [●] deste Prospecto.

## **XI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, que é equivalente à colocação total da Oferta Primária. Dessa forma, será admitida apenas a distribuição parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde à totalidade das Novas Cotas, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta corresponderão integralmente às Cotas Ofertadas, de modo que não haverá cancelamento de Cotas não colocadas, as quais permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

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 e, conseqüentemente, a Oferta Secundária somente será realizada caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

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

## **XII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA**

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão **(i)** uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Primária seja subscrita, 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.

Os Coordenadores da Oferta não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas Ofertadas ou das Novas Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis 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 Investidores no âmbito da Oferta.

A Oferta é composta **(i)** pela Oferta Primária de até [•] ([•]) de Novas Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, perfazendo o montante total de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), não havendo lotes adicionais ou suplementares de Novas Cotas; e **(ii)** caso a totalidade das Novas Cotas seja colocada aos Investidores, pela Oferta Secundária de até [•] ([•] milhões) de Cotas Ofertadas detidas pelos Ofertantes, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), perfazendo a Oferta Primária e a Oferta Secundária, em conjunto, a colocação de até [•] ([•] milhões) de Cotas, todas com valor unitário equivalente ao Valor da Cota, no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

As Cotas Ofertadas serão adquiridas e as Novas Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Valor da Cota.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, ou Pedido de Subscrição ou Aquisição, durante o Período de Subscrição e Aquisição, perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia [•] de [•] de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizarão 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 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 dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão 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) a Oferta terá como público alvo os Investidores, incluindo investidores institucionais e não institucionais, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (b) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;
- (c) 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 do 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;
- (d) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;
- (e) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimentos junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no Contrato de Distribuição;
- (f) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo

definido), os Coordenadores da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e/ou adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(g) concluído o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Coordenadores da Oferta consolidarão as ordens de investimento dos Investidores para subscrição/aquisição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(h) Após o término do Período de Reserva, e previamente à concessão do registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, os Coordenadores da Oferta consolidarão os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, os Coordenadores decidirão acerca do exercício da Opção de Lote Adicional e caso verificado excesso de demanda, não obstante as Cotas do Lote Adicional, desde que observado o Investimento Mínimo por Investidor, será realizado rateio para os Investidores, da seguinte forma: **(i)** a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor; e **(ii)** uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem "(i)" acima, será efetuado o rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

(i) a alocação das Cotas será iniciada pelas Novas Cotas, de modo que, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, corresponderão às Cotas Ofertadas e permanecerão de titularidade das 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;

(j) 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;

(k) o Volume Total da Oferta, observadas as Cotas do Lote Adicional poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição e Aquisição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva. 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, da Taxa de Gestão 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

(l) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Os Coordenadores da Oferta poderão 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 fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão 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 Investidores pelos Coordenadores da Oferta, 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, 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 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 pelos Coordenadores da Oferta 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 Investidores 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 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 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 Investidor 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 Investidor em não revogar sua aceitação. Se o 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 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 [•] ([•]) 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 Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos 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 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 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 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 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 dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor 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 modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se 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 data de integralização pelo investidor, 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**

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 enviadas durante o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) 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, bem como eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; 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/ou aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à instituição escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor da Cota, sendo certo que, 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.

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.

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta, 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 Reserva 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 ("Procedimento de Alocação").

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição

Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(a) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;

(b) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade mínima de Cotas, sendo que não será permitida a adesão à Oferta condicionada à Oferta Secundária;

(c) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(d)" abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(d) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea "(c)" acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e

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

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(a)", "(b)" e "(d)" acima

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o 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 Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### **XIV. ACORDO DE RESTRIÇÃO À VENDA DE COTAS (ACORDO DE *LOCK-UP*)**

Os Ofertantes obrigaram-se perante os Coordenadores da Oferta a manter, em conjunto, sob sua titularidade, Cotas do Fundo correspondentes a, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento das cotas de sua titularidade antes da realização da Oferta Secundária, pelo período de 1 (um) ano contado da data de registro da presente Oferta pela CVM, período em que os Ofertantes não poderão efetuar quaisquer das seguintes operações: **(i)** ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, **(ii)** ofertar, vender, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, direitos ou garantias para adquirir as Cotas, **(iii)** celebrar qualquer contrato de *swap*, *hedge* ou qualquer acordo que transfira a outros,

no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade das Cotas sujeitas ao Acordo de *Lock-Up*, ou **(iv)** divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de transferências realizadas em virtude de reorganização societária, sucessão ou a pessoas que venham a receber as cotas por força de disposição legal, testamentária ou decisão judicial, casos em que tais pessoas estarão sujeitas a respeitar o prazo remanescente do Acordo de *Lock-Up*.

Em vista do Acordo de *Lock-Up*, cada Ofertante deverá manter, no mínimo, a seguinte quantidade de cotas do Fundo durante o prazo acima indicado.

<b>Ofertante</b>	<b>Quantidade Mínima de Cotas do Fundo Sujeitas ao <i>Lock-Up</i></b>	<b>Valor Patrimonial Total das Cotas do Fundo (data-base [•])</b>	<b>% do Patrimônio Líquido do Fundo (data-base [•])</b>
Orbix	[•]	[•]	[•]
Sirius	[•]	[•]	[•]
Sirius III	[•]	[•]	[•]
Sirius IV	[•]	[•]	[•]
Atena	[•]	[•]	[•]
JREP II Maracanã	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]

## **XV. 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 [•] A [•] DESTA PROSPECTO, 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.**

## **XVI. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

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

## **XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores da Oferta, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e os Ofertantes contrataram os Coordenadores da Oferta para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores da Oferta a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenadores da Oferta poderão, sujeitos aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entendam adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aderir integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para as Participantes Especiais, contendo as condições e os limites

da obrigação ou participação de cada Corretora Consorciada que aderir à Oferta, deverá ser submetido previamente à apreciação da CVM.

As Participantes Especiais que aderirem à Oferta deverão celebrar, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Participantes Especiais serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta por meio de envio de Carta Convite por intermédio da B3, sendo certo que os Coordenadores da Oferta poderão, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Participantes Especiais adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na Carta Convite. Na referida Carta Convite, as Participantes Especiais deverão conceder um mandato para que a B3 assine o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais em nome delas.

As Participantes Especiais por meio da Carta Convite e do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-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 Corretora Consorciada será descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, 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.

## **XVIII. CONTRATO DE FORMADOR DE MERCADO**

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, e aos Ofertantes, a contratação dos serviços de formador de mercado das Cotas, para estimular maior liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que o Fundo aprovou a contratação de Formador de Mercado para a Oferta no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada no dia [●] de [●] de 2019. Os custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

## **XIX. 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 dos Coordenadores da Oferta, 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 dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta 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 Contrato de Compra e Venda de Cotas.

## **XX. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO**

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, incluindo as Cotas Ofertadas, caso aplicável, os Coordenadores da Oferta farão jus, à vista e em moeda corrente nacional, na Data

de Liquidação, em conta corrente indicada pelo respectivo Coordenador, a um comissionamento, a ser dividido da seguinte forma (“Comissionamento”):

- **Comissão de Estruturação:** o Fundo pagará aos Coordenadores da Oferta o valor correspondente a [●]% ([●] por cento) incidente sobre o valor total de Cotas subscritas, integralizadas e/ou adquiridas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, a ser rateado entre os Coordenadores da Oferta, sendo que cada Coordenador terá direito a proporção de 1/3 (um inteiro e três avos)
- **Comissão de Distribuição:** o Fundo pagará a cada Coordenador o valor correspondente a [●]% ([●] por cento) incidente sobre o valor total de Cotas subscritas, integralizadas e/ou adquiridas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, que sejam distribuídas pelo respectivo Coordenador. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores da Oferta, aos Participantes Especiais, a critério dos Coordenadores da Oferta. Neste caso, os Coordenadores da Oferta poderão instruir o Gestor e a Administradora para que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores da Oferta. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores da Oferta.

O Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo aos Coordenadores da Oferta 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 ao Comissionamento 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 os Coordenadores da Oferta recebam o Comissionamento, inclusive a Remuneração de Descontinuidade, caso aplicável, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento acima descrito será arcado da seguinte maneira: **(i)** com relação à Oferta Primária, será arcado pelo Fundo; e **(ii)** com relação à Oferta Secundária, será arcado pelos Ofertantes.

## **XXI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

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

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data</b>
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	[●]/[●]/2019
2	Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	[●]/[●]/2019
3	Período de Reserva	[●]/[●]/2019 a [●]/[●]/2019
4	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	[●]/[●]/2019
5	Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	[●]/[●]/2019
6	Período de Subscrição e Aquisição	[●]/[●]/2019 a [●]/[●]/2019
7	Período de Alocação dos Pedidos de Investimento	[●]/[●]/2019 a [●]/[●]/2019
8	Data de Liquidação da Oferta	[●]/[●]/2019
9	Data de divulgação do Anúncio de Encerramento	[●]/[●]/2019

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou

modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página [•] do presente Prospecto.

## XXII. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E DAS COTAS OFERTADAS

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Primária, serão de responsabilidade do Fundo:

### Custos de Distribuição das Novas Cotas

<b>Comissões e Despesas</b> <sup>(1), (2)</sup>	<b>Custo Total da Oferta Primária (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Nova Cota (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Primária</b>	<b>% em Relação ao Valor da Nova Cota</b>
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação e Estruturação	[•]	[•]	[•]	[•]
- Comissão de Distribuição	[•]	[•]	[•]	[•]
- Advogados	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Registro na CVM	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Registro na ANBIMA	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Distribuição na B3	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Registro na B3	[•]	[•]	[•]	[•]
- Registro em Cartório de RTD	[•]	[•]	[•]	[•]
- Material Publicitário	[•]	[•]	[•]	[•]
- Roadshow	[•]	[•]	[•]	[•]
- Outras Despesas <sup>(3)</sup>	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]	[•]

<sup>(1)</sup> Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Primária de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

<sup>(2)</sup> Os custos relativos à Oferta Primária serão arcados diretamente pelo Fundo.

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

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta Secundária, serão de responsabilidade dos Ofertantes:

### Custos de Distribuição das Cotas Ofertadas Sem Considerar o Lote Adicional

<b>Comissões e Despesas</b> <sup>(1), (2)</sup>	<b>Custo Total da Oferta Secundária (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota Ofertada (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária</b>	<b>% em Relação ao Valor da Cota Ofertada</b>
---	---	---	--	---

Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação	[•]	[•]	[•]	[•]
e Estruturação				
- Comissão de Distribuição	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Registro na CVM	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Distribuição na B3	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]	[•]

(1) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Secundária de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

(2) Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados pelos Ofertantes, mediante dedução do valor recebido pela aquisição das Cotas Ofertadas

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

### Custos de Distribuição das Cotas Ofertadas Considerando o Lote Adicional

<b>Comissões e Despesas</b> <sup>(1), (2)</sup>	<b>Custo Total da Oferta Secundária</b>	<b>Custo Unitário por Cota Ofertada</b>	<b>% em Relação ao Volume Total da Oferta Secundária</b>	<b>% em Relação ao Valor da Cota Ofertada</b>
	<b>(R\$)</b>	<b>(R\$)</b>		
Custo de Distribuição				
- Comissão de Coordenação	[•]	[•]	[•]	[•]
e Estruturação				
- Comissão de Distribuição	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Registro na CVM	[•]	[•]	[•]	[•]
- Taxa de Distribuição na B3	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total</b>	[•]	[•]	[•]	[•]

(4) Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta Secundária considerando as Cotas do Lote Adicional de R\$ [•] ([•] de reais).

(5) Os custos relativos à Oferta Secundária serão arcados pelos Ofertantes, mediante dedução do valor recebido pela aquisição das Cotas Ofertadas. 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.

### XXIII. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em [•] de [•] de [•] pela [•]. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo [•].

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e

incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade", também na página [•] do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade.

#### **XXIV. 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 como Anexo [•].

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto 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, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

#### **XXV. 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, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM 400.

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 do Prospecto por meio dos websites da Administradora, dos Ofertantes, dos Coordenadores da Oferta, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta e reprodução apenas:

##### ***Administradora***

##### **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,**

Contatos: Raphael Magalhães Morgado

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: g

Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)

(para acessar o Prospecto, no website da Administradora, localizar a aba "Canal do Investidor" e clicar em "Fundos de Investimento"; após, clicar em "Fundos em Captação" e localizar "BRESKO LOGÍSTICA FII").

##### ***Coordenador Líder***

##### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Responsável: [•]

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar

CEP 01451-000 São Paulo - SP

Tel.: (11) [•]

E-mail: [•]

Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

(para acessar o Prospecto, [•])

## ***Coordenadores***

### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

CEP 04538-132, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3708 8482

E-mail: [pedro.costa@itaubba.com](mailto:pedro.costa@itaubba.com)

Com cópia para: [ibba-miboperacoes@itaubba.com](mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com)

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>

(para acessar o Prospecto, clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "2019" e clicar em "Agosto")

e

### **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Responsável: [•]

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar

CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (21) [•]

E-mail: [•]

Website: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

(para acessar o Prospecto, [•])

### **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](http://www.cvm.gov.br)

(Para acessar o Prospecto, neste website, no "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de Investimento", clicar no link "Consulta Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar no link "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", em seguida, clicar no link "Documentos Eventuais" no menu "Documentos Associados")

## ***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 o Prospecto, neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "BRESKO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado e demais documentos da Oferta)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **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 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 dos Coordenadores da Oferta ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelos Coordenadores da Oferta 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 os Coordenadores da Oferta 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**

#### **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, podem 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.

## **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, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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

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

## **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, conseqüentemente, 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**

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 variar 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. 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. Por fim, 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.

### **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 fundos objeto da carteira do Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. 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 de suas cotas, e, conseqüentemente o Fundo. Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis dos fundos que façam parte da carteira do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. 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 conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

### **Risco de aumento dos custos de construção**

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

### **Riscos ambientais**

Os imóveis do Portfolio Inicial ou que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** conseqüências diretas e/ou indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

dos Cotistas.

## **Riscos regulatórios**

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

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

**(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 em 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 poderão não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir 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. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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. 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, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. 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 constringências judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

### **Riscos relacionados à regularidade dos imóveis**

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

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

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

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

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

## **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 à página [●] deste Prospecto, em caso de destituição do Gestor sem justa causa, o Fundo deverá notificar o Gestor com antecedência prévia de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que o Gestor, nesse caso, fará jus à remuneração a ele devida nos termos do Regulamento até a data de sua efetiva substituição, observado o prazo de aviso prévio acima referido. A manutenção do Gestor

no período de aviso prévio poderá gerar conflitos entre Cotistas e Gestor no que tange à gestão do Fundo, bem como impactar a rentabilidade do Fundo em virtude do pagamento da remuneração do Gestor até a efetiva substituição.

### **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**

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

### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

### **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 também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do cotista.

## **Riscos tributários**

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

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

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

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

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

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

## **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 de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

### **Risco de imagem**

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

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

### **Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido**

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

### **Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros**

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

### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral,

reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### **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) das Cotas por eles detidas antes da Oferta Secundária pelo período de 1 (ano) ano contado do encerramento da Oferta, conforme indicado à página [●] deste Prospecto. Os Ofertantes deterão, ainda, Cotas que não serão objeto do Acordo de *Lock-Up*. Mesmo após o término do período previsto para o Acordo de *Lock-Up*, é possível que os Ofertantes continuem detendo uma participação expressiva no patrimônio do Fundo.

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

### **Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo**

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

### **Risco relativo à concentração de Cotistas**

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

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

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

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

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

### **Risco de alteração do Regulamento do Fundo**

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

### **Risco de governança**

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

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

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

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

## **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 em perdas de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e 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,

uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

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

Por fim, vale ressaltar que o Gestor é também gestor do "Bresco Desenvolvimento 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 Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário", o Gestor poderá propor, no futuro, a aquisição de tais ativos imobiliários pelo Fundo caso estejam alinhados à Política de Investimentos, sendo que tal matéria deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que o Gestor é, também, gestor do "Bresco Desenvolvimento 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.

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

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

### **Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade**

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

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

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

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

### **Demais riscos**

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

## **IV. RENTABILIDADE ESPERADA**

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a Rentabilidade Alvo esperada para o Fundo é de [●]% ([●] por cento) no primeiro ano.

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

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

(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 os Coordenadores da Oferta, 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 [●] deste Prospecto.

### **I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O GESTOR**

Na data deste Prospecto, 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 Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário", inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.000.013/0001-57.

### **II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E OS COORDENADORES**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e cada um dos Coordenadores da Oferta, 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 COORDENADOR LÍDER COM O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o BB Banco de Investimento S.A., 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.

### **IV. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O BANCO ITAÚ BBA S.A.**

[Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Itaú BBA S.A., 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.

### **V. RELACIONAMENTO DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A. COM O BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BB Banco de Investimento S.A. e o Banco Itaú BBA S.A., 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.

### **VI. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS COORDENADORES**

[Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e cada um dos Coordenadores da Oferta, 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 FUNDO**

Na data deste Prospecto, os Ofertantes são cotistas controladores do Fundo, detendo, em conjunto, [●]% ([●] por cento) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo. Após a realização da Oferta, em virtude do Acordo de *Lock-Up*, os Ofertantes continuarão detendo parcela relevante do Fundo, conforme descrito no item "XIV. Acordo de Restrição à Venda de Cotas (Acordo de *Lock-Up*)" da Seção "Termos e Condições da Oferta", à página [●] deste Prospecto, pelo período de 1 (um) ano a partir da data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Conforme reportado no tópico "Risco de permanência dos Ofertantes no Fundo" à página [●] deste Prospecto, 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.

## **VIII. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM A ADMINISTRADORA**

Na data deste Prospecto, 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.

## **IX. RELACIONAMENTO DOS OFERTANTES COM OS COORDENADORES**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Ofertantes e cada um dos Coordenadores da Oferta, 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.

## **X. 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, 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, detém uma participação minoritária no Gestor correspondente a [●]% ([●]%) do capital social do Gestor. Em virtude dessa posição, e considerando que a JREP II Maracanã manterá a condição de cotista relevante do Fundo, ao menos durante o período de vigência do Acordo de *Lock-Up*.

Todos os Ofertantes, por sua vez, são, na data deste Prospecto, cotistas do "Bresco 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 Fundo de Investimento Imobiliário", como explicitado no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página [●] deste Prospecto.

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 Fundo 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 [●]

deste Prospecto e no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" à página [●] deste Prospecto.

## **XI. 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. Não obstante, conforme explicitado na página [●] deste Prospecto, os Ofertantes comprometer-se-ão a deter, no mínimo, 25% (vinte e cinco) por cento das Cotas de sua titularidade anteriormente à Oferta Secundária pelo prazo de 1 (um) ano, contado da data de concessão de registro da Oferta na CVM. Por este motivo, apesar da aplicabilidade de regras a evitar potenciais conflitos de interesses em FII, não é possível garantir que a posição de controle decorrente do Acordo de *Lock-Up* não influenciará a gestão do Fundo e dos Ativos Imobiliários ou a existência de situações de potencial conflito de interesses, podendo resultar em perdas aos Cotistas.

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.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo ou por sociedade por ele investida, de imóvel de propriedade de empreendedor imobiliário, desde que não seja pessoa ligada à Administradora e/ou ao Gestor, conforme aplicável, exceto pelas operações aprovadas pelos Ofertantes previamente à Oferta.

(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, 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 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.

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 (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 de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário 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 imposto de renda retido na fonte, 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 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 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

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 e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

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.

Cumprе 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 Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 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**

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos 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 Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e 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.

### ***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.

Além disso, poderão estar sujeitas ao IOF de 1,5% (um e meio por cento) ao dia limitado a 5% os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, até um ano da data do registro das cotas na CVM (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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **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: Raphael Magalhães Morgado  
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: [gerfundos2@oliveiratrust.com.br](mailto:gerfundos2@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://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](mailto:rafaelf@bresco.com.br) / [camillaf@bresco.com.br](mailto:camillaf@bresco.com.br)  
Website: [www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/](http://www.bresco.com.br/gestao-e-consultoria/)

#### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Responsável: [•]  
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar  
CEP 01451-000 São Paulo - SP  
Tel.: (11) [•]  
E-mail: [•]  
Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

#### **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Responsável: Sr. Pedro Nogueira Costa  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
Tel.: (11) 3708 8482  
E-mail: [pedro.costa@itaubba.com](mailto:pedro.costa@itaubba.com)  
Com cópia para: [ibba-miboperacoes@itaubba.com](mailto:ibba-miboperacoes@itaubba.com)  
Website: <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas>

#### **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Responsável: [•]  
Rua Senador Dantas, 105, 37º andar  
CEP 20031-923, Rio de Janeiro, RJ  
Tel.: (21) [•]  
E-mail: [•]  
Website: [www.bb.com.br/ofertapublica/](http://www.bb.com.br/ofertapublica/)

#### **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/](http://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 e do presente Prospecto. 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.

### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Responsável: [•]  
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº3.064, 10º andar  
CEP 01451-000 São Paulo - SP  
Tel.: (11) [•]  
E-mail: [•]  
Website: [www.bradescobbi.com.br](http://www.bradescobbi.com.br)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. ANEXOS

---