

Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Cotas de Emissão do



Barzel Fundo de Investimento Imobiliário – FII ICVM 400

No montante inicial de até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)

Administrador

BRL // TRUST
INVESTIMENTOS

Coordenador Líder



Coordenadores



Safr

Investment
Bank

UBS  **BB**

CONFIDENCIAL | MARÇO 2021

 Autorregulação
ANBIMA

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

Este material publicitário foi preparado pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de consultor imobiliário do Fundo ("Barzel Properties" ou "Consultor Imobiliário"), exclusivamente como material de apoio da Oferta (conforme definida abaixo), não sendo autorizada a sua distribuição e/ou entrega física a quaisquer terceiros ("Material Publicitário"), no âmbito da distribuição pública primária e secundária de cotas de emissão do Barzel Fundo de Investimento Imobiliário ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos ("Instrução CVM 400").

Tanto as Novas Covas, no âmbito da Oferta primária, quanto as Cotas Ofertadas, no âmbito da Oferta secundária, serão distribuídas pelo Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), pelo Banco Safra S.A. ("Safra") e pelo UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A ("UBS BB", em conjunto com o Safra e o Coordenador Líder, "Coordenadores"), na qualidade de Coordenadores da Oferta.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas objeto da Oferta, as informações contidas neste Material, no prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), assim como sua versão definitiva, quando disponível ("Prospecto Definitivo", em conjunto com o Prospecto Preliminar, doravante denominado indistintamente de "Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da Oferta e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário até [data]. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, os Coordenadores não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Outros termos e expressões contidos neste Material que não tenham sido definidos neste disclaimer terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso.

Os Coordenadores e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto da Oferta, em especial a seção "5. Fatores de Risco" prevista em tais documentos, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("Administradora"), dos Coordenadores, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Para fins do Código ANBIMA e das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10, o Fundo é classificado como FII de Renda, Gestão Ativa, segmento "Híbrido".

Esta apresentação contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Consultor Imobiliário, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como "acredita", "espera", "esforça", "antecipa", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "deveria" e "objetiva" e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos nesta apresentação e, conseqüentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos.

O destinatário deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O destinatário deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas na presente. O destinatário é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRA QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

O FUNDO FOI REGISTRADO PERANTE A CVM SOB O Nº 0320030 EM 14 DE ABRIL DE 2020. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 23 DE DEZEMBRO DE 2020, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

1. A BARZEL PROPERTIES

A **Barzel Properties** é uma empresa de gestão e desenvolvimento imobiliário que tem por objetivo realizar investimentos em **imóveis corporativos e logísticos** de alto padrão em regiões centralizadas, com **foco no médio e longo prazo**.

São sócios diretos e/ou indiretos da Barzel Properties: a) **Nessim Daniel Sarfati**, que fez parte do grupo Cyrela Brazil Realty/CCP por aproximadamente 30 anos; b) um dos maiores **fundos institucionais** com atuação global.

Em dezembro de 2020, a Barzel Properties detinha aproximadamente **R\$ 2,7 bilhões** sob gestão, distribuídos em **12 ativos** localizados na **Região Metropolitana de São Paulo**.

A empresa atua em todas as etapas do processo de investimento imobiliário, possuindo **equipe com expertise** em: a) identificação e aquisição de imóveis e terrenos; b) construção e *retrofit*; c) gestão de locação e relacionamento com inquilinos; e d) operação predial e administração de suas propriedades.

(Página 161 e 163 do Prospecto)

FILOSOFIA BARZEL DE INVESTIMENTO



DNA IMOBILIÁRIO

Seleção criteriosa de ativos com base em nossa experiência de vários anos no desenvolvimento dos melhores edifícios corporativos e galpões logísticos.



POTENCIALIZAÇÃO

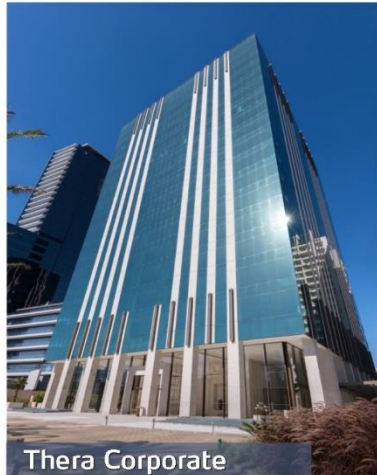
Foco na preservação de valor no tempo, por meio de nossa experiência em retrofit a fim de potencializar os aluguéis e manter nossos imóveis sempre atualizados.



GESTÃO PROATIVA

Monitoramento e acompanhamento da operação, manutenção e gestão, diariamente em cada imóvel.

1. A BARZEL PROPERTIES: HISTÓRICO DE INVESTIMENTO



Fonte: Imagens autoria Barzel

(Página 162 do Prospecto)

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

1. A BARZEL PROPERTIES: EQUIPE



NESSIM SARFATI – SÓCIO FUNDADOR

Sócio fundador da Barzel Properties. Foi **diretor da Grupo Cyrela**, onde esteve à frente de importantes projetos corporativos e logísticos. Foi responsável pela implantação da joint venture com a Prologis. Possui **mais de 30 anos de experiência** no segmento de Real Estate, trazendo em seu currículo mais de 250.000 m² em aquisição e desenvolvimento de **importantes edifícios corporativos Triple A nos eixos Faria Lima, Juscelino Kubitschek e av. Paulista** e aproximadamente 1.000.000 m² na aquisição e/ou desenvolvimento de empreendimentos logísticos de alto padrão. Nessim é formado em engenharia civil e possui MBA pela Fundação Getúlio Vargas.

(Página 163 do Prospecto)



Faria Lima Square



JK 1455



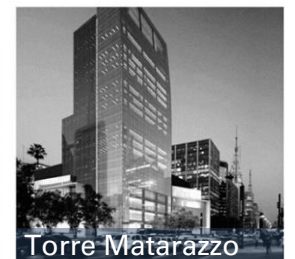
Prologis Cajamar II



Prologis Cajamar I



Financial Center



Torre Matarazzo

1. A BARZEL PROPERTIES: EQUIPE



CASSIANO JARDIM

DIRETOR RISCO
E COMPLIANCE

- + 12 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais
- Itaú BBA, RB Capital
- Bacharelado em Administração de Empresas pelo Insper com extensão pela Universidade de Illinois e pós-graduação em Finanças pelo Insper



LUIS FERREIRA

DIRETOR FINANCEIRO

- + 22 anos de experiência no setor financeiro e imobiliário
- São José Construções
- Bacharelado em Administração de Empresas e Pós em Análise Financeira e Empresarial pela FMU



KAREN MOREIRA

DIRETORA ENGENHARIA

- + 12 anos de experiência no setor imobiliário e construção civil
- MV Escritório de Projetos e Carbone Construtora
- Bacharelado em Arquitetura pelo Centro Universitário Belas Artes e MBA pela FGV



BRUNO TURAÇA

DIRETOR GESTÃO DE
PROPRIEDADES

- + 9 anos de experiência no setor imobiliário
- VBI Real Estate
- Bacharelado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da USP e pós-graduação em Gestão de Negócios e Projetos pelo Insper



BENO SARFATI

DIRETOR TECNOLOGIA DA
INFORMAÇÃO E CONTROLE

- + 4 anos de experiência no setor imobiliário e mercado de capitais
- Banco Safra, XP Investimentos
- Bacharelado em Administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas

(Páginas 164 e 165 do Prospecto)

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

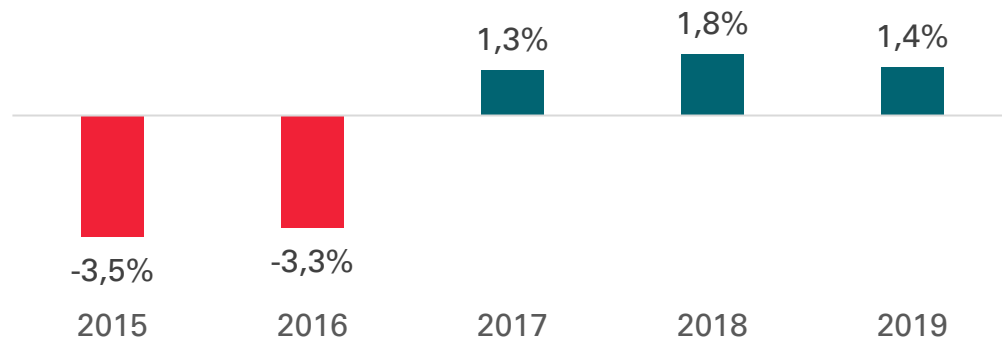
5. Fatores de Risco

6. Contatos

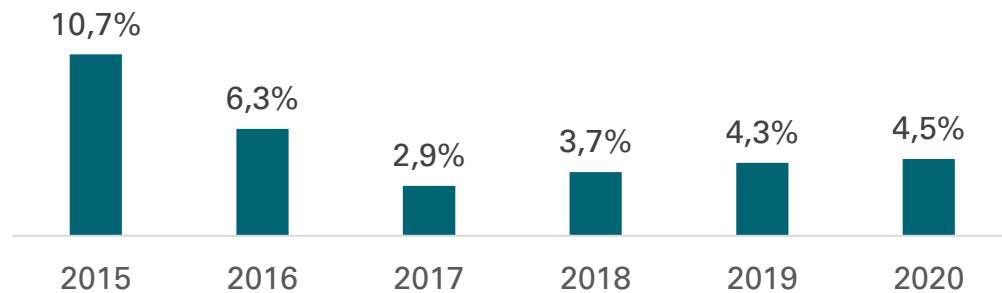
2. PANORAMA DE MERCADO

- Taxa de juros vem apresentando queda nos últimos 5 anos
- Maior atratividade nos investimentos imobiliários

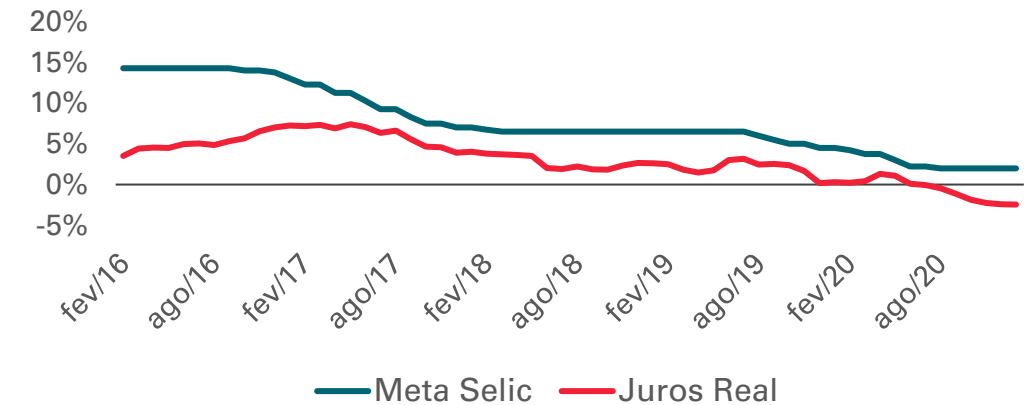
Crescimento do PIB (%)



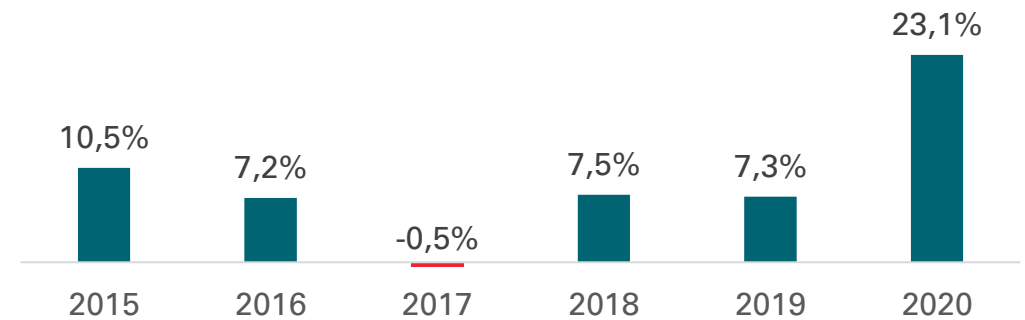
IPCA (%)



Taxa de Juros Básica: SELIC (%)



IGPM (%)



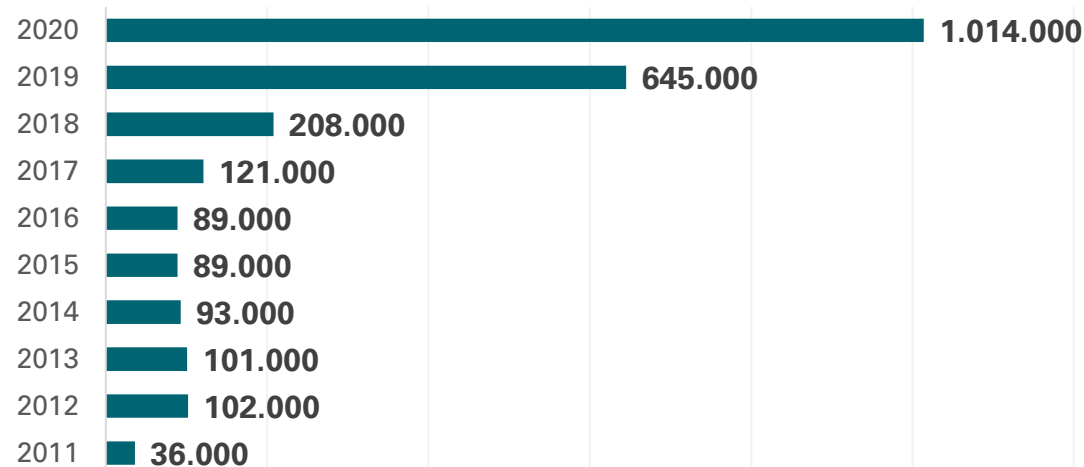
Fonte: BCB e IBGE

(Páginas 109 a 111 do Prospecto)

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

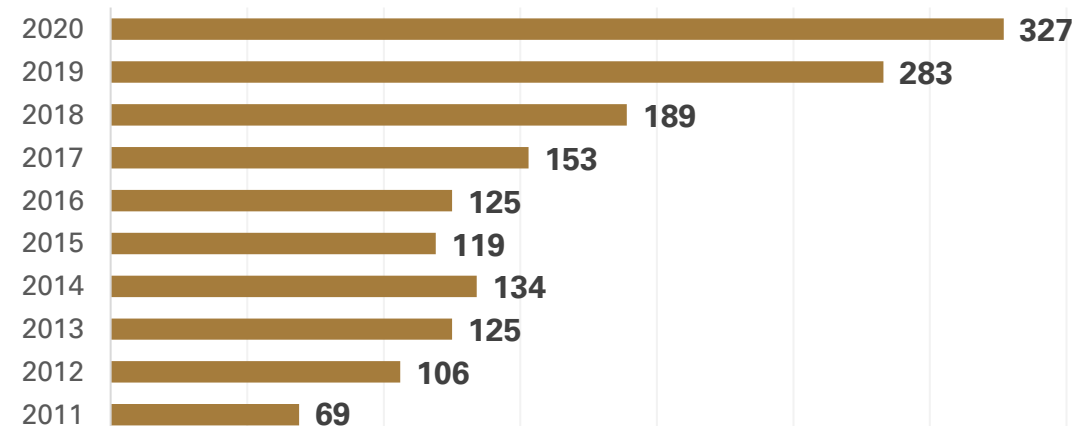
2. PANORAMA DE MERCADO: FIIs no Brasil

Número de investidores FIIs B3



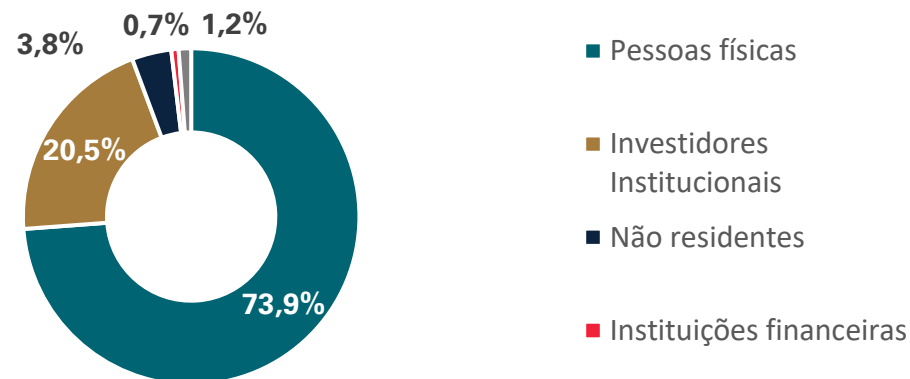
Fonte: B3

FIIs listados na B3



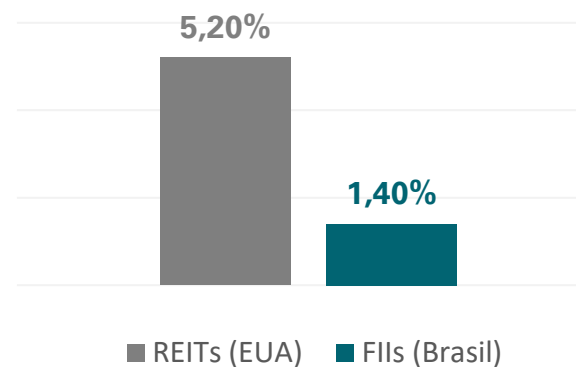
Fonte: B3

Estoque FIIs em Agosto 2020



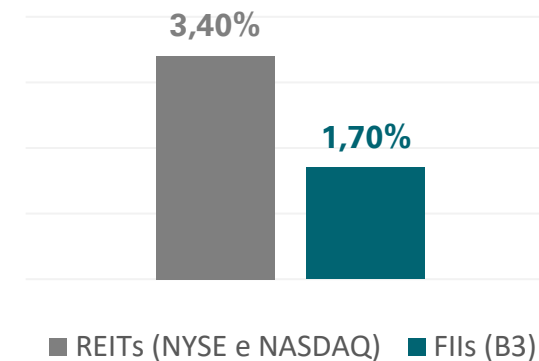
Fonte: B3

Participação nos Fundos de Investimentos



Fonte: NAREIT e B3

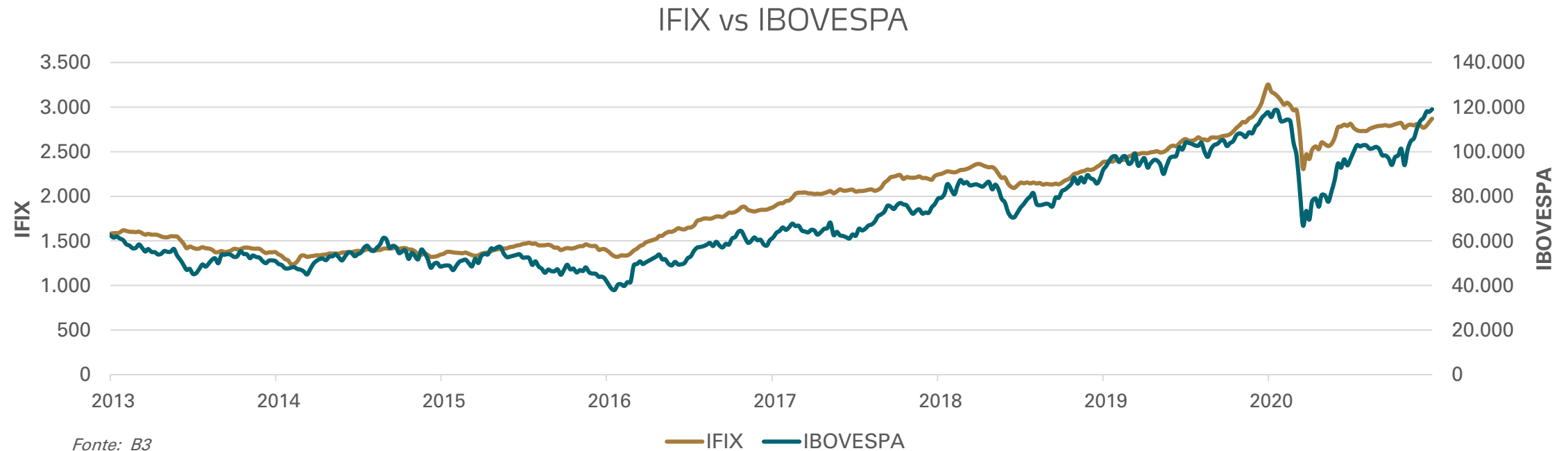
Participação na Bolsa



Fonte: NAREIT e B3 (Páginas 114 a 115 do Prospecto)

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

2. PANORAMA DE MERCADO: IFIX



- O mercado imobiliário é cíclico, porém resiliente no longo prazo.
- É diretamente influenciado pela economia (PIB, Juros, Taxa de Desemprego)
- Fundamental o gestor ser experiente na área para saber lidar com as características do mercado.

(Página 115 do Prospecto)

2. PANORAMA DE MERCADO: O CICLO IMOBILIÁRIO

Diversificar os investimentos entre os setores corporativo e logístico é importante para ajudar a reduzir riscos sem necessariamente reduzir os retornos.

Ciclo Corporativo



Fonte: visão de mercado Barzel

Desaceleração

- Aumento nas taxas de vacância
- Alta atividade construtiva
- Absorção líquida baixa
- Queda dos aluguéis

Expansão

- Diminuição nas taxas de vacância
- Alta atividade construtiva
- Absorção líquida moderada
- Aumento dos aluguéis (desacelerado)

Retração

- Aumento nas taxas de vacância
- Baixa atividade construtiva
- Absorção líquida baixa (ou negativa)
- Aluguéis no patamar mais baixo

Recuperação

- Diminuição nas taxas de vacância
- Baixa atividade construtiva
- Absorção líquida alta
- Aumento dos aluguéis (acelerado)

Ciclo Logístico



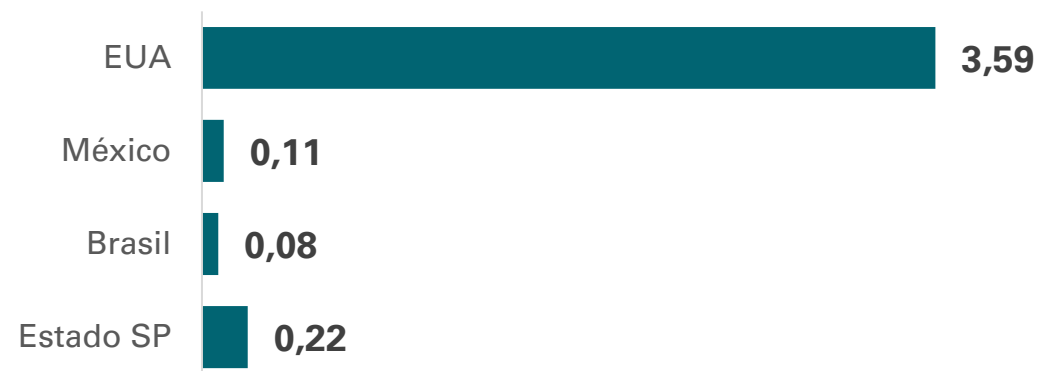
Fonte: visão de mercado Barzel

(Página 112 a 113 do Prospecto)

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

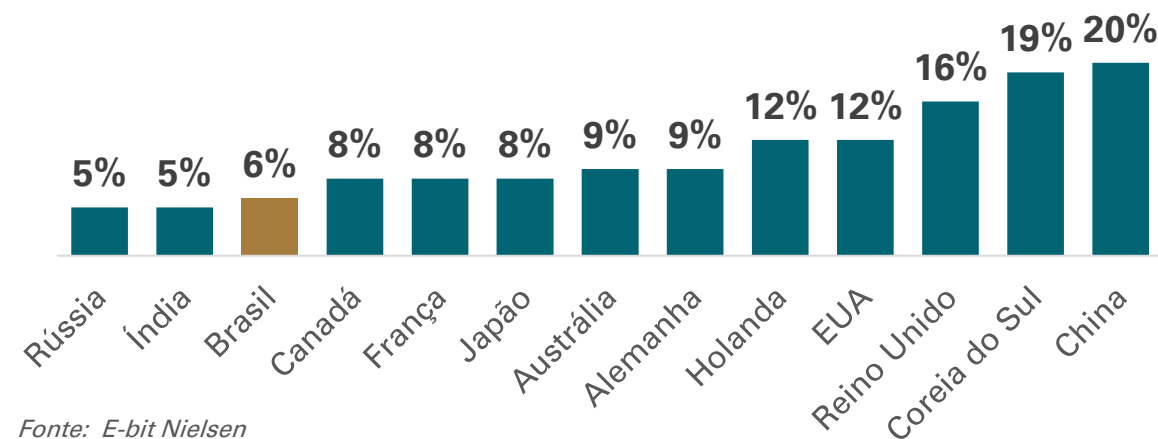
2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR LOGÍSTICO

ABL logístico por habitante
(m²/hab em 2020)



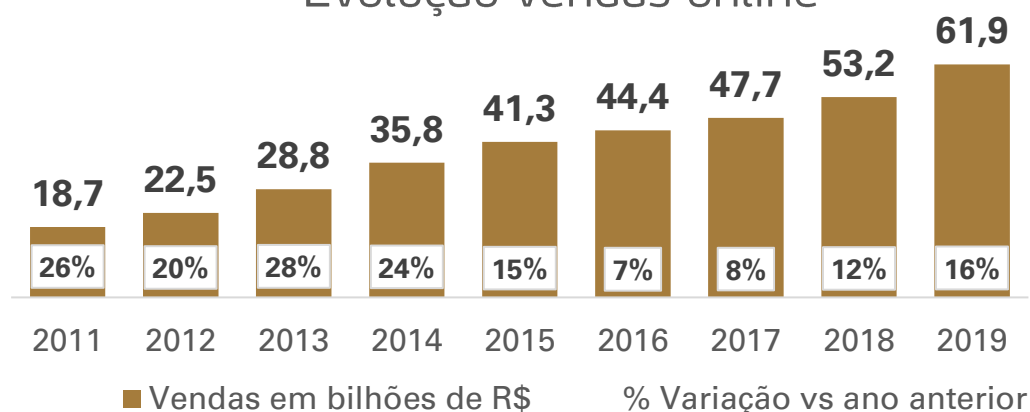
Fonte: Colliers analisados pela Barzel

Penetração do e-commerce 2019



Fonte: E-bit Nielsen

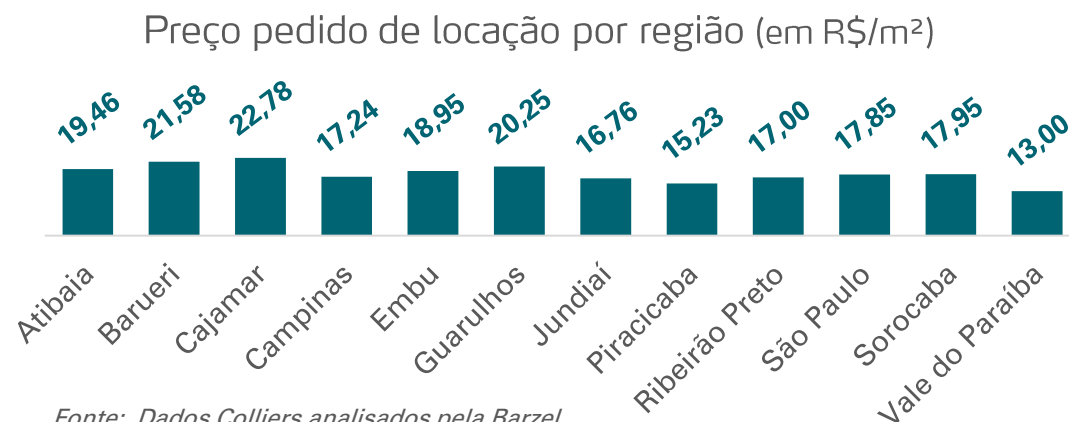
Evolução vendas online



Fonte: E-bit Nielsen

Na comparação do Brasil com outros países, pode-se notar que o setor logístico possui muito espaço para crescimento, tendo como vetor principal o e-commerce.

(Páginas 116 a 117 do Prospecto)



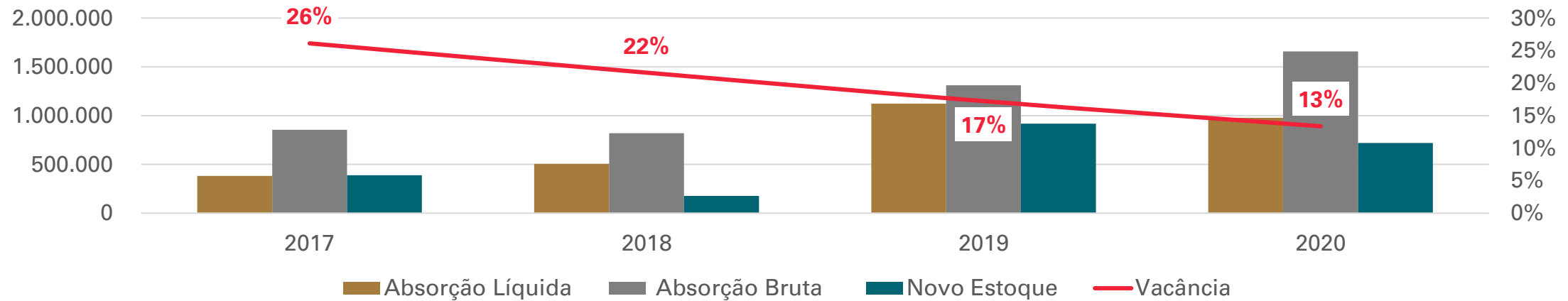
Fonte: Dados Colliers analisados pela Barzel.

(Páginas 117 a 118 do Prospecto)

17

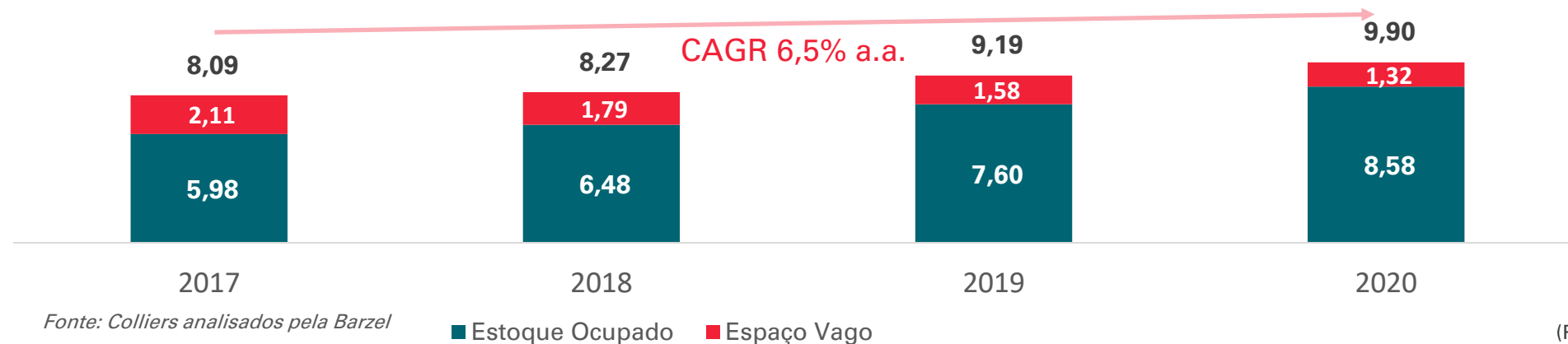
2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR LOGÍSTICO

Oferta x Demanda (m²)



Fonte: Colliers analisados pela Barzel

Evolução Estoque Total (milhões de m²)

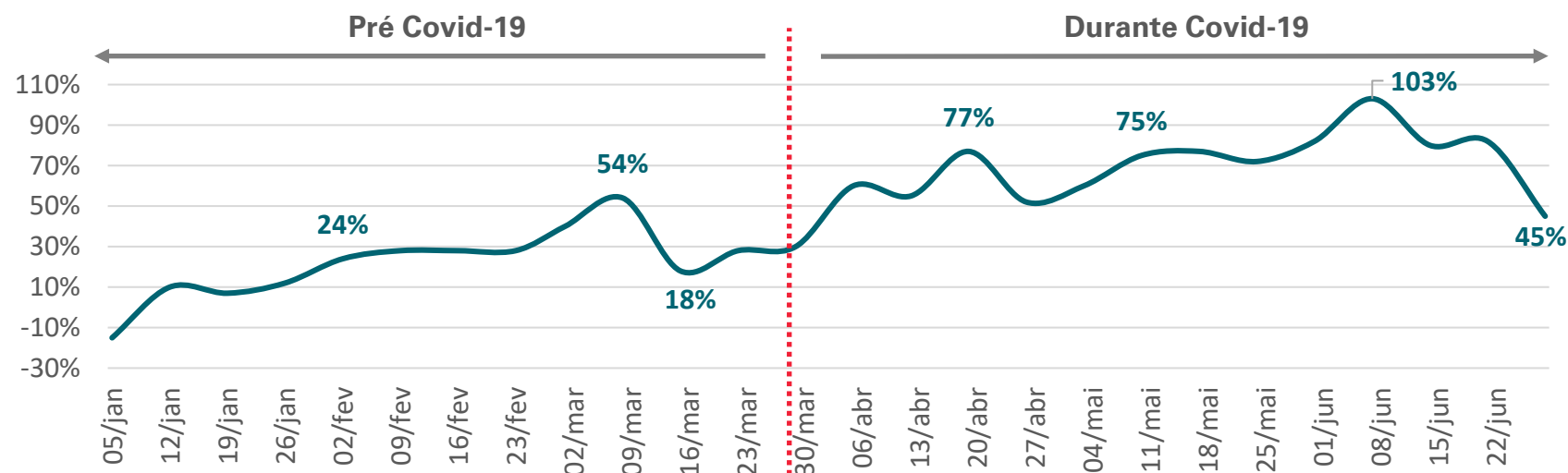


Fonte: Colliers analisados pela Barzel

(Página 119 do Prospecto)

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR LOGÍSTICO - COVID

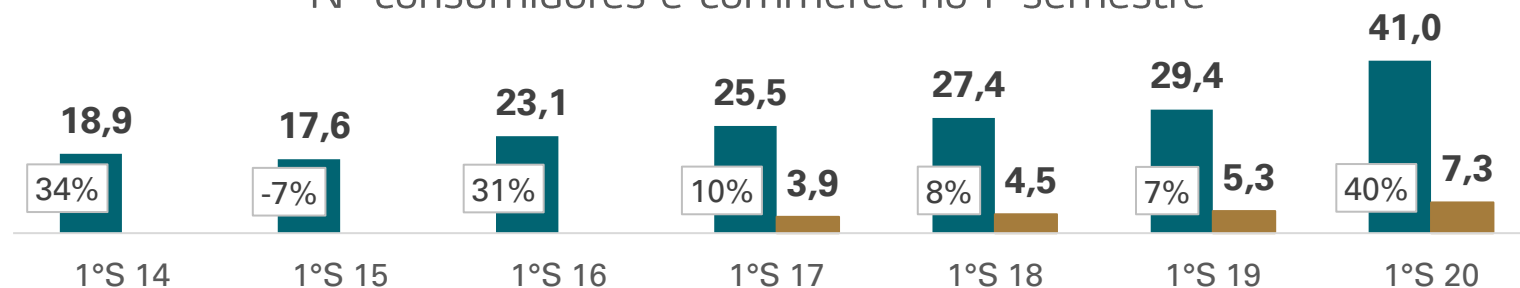
Crescimento do e-commerce em 2020
(1º sem. 2020 vs 1º sem. 2019)



Fonte: E-bit Nielsen

O e-commerce já vinha em um bom crescimento antes do Covid-19, mas durante a pandemia, com o fechamento dos shoppings, esta tendência se intensificou e, na visão de mercado da Barzel Properties, estes novos consumidores devem incorporar a compra online no hábito mesmo após o período de normalização.

Nº consumidores e-commerce no 1º semestre



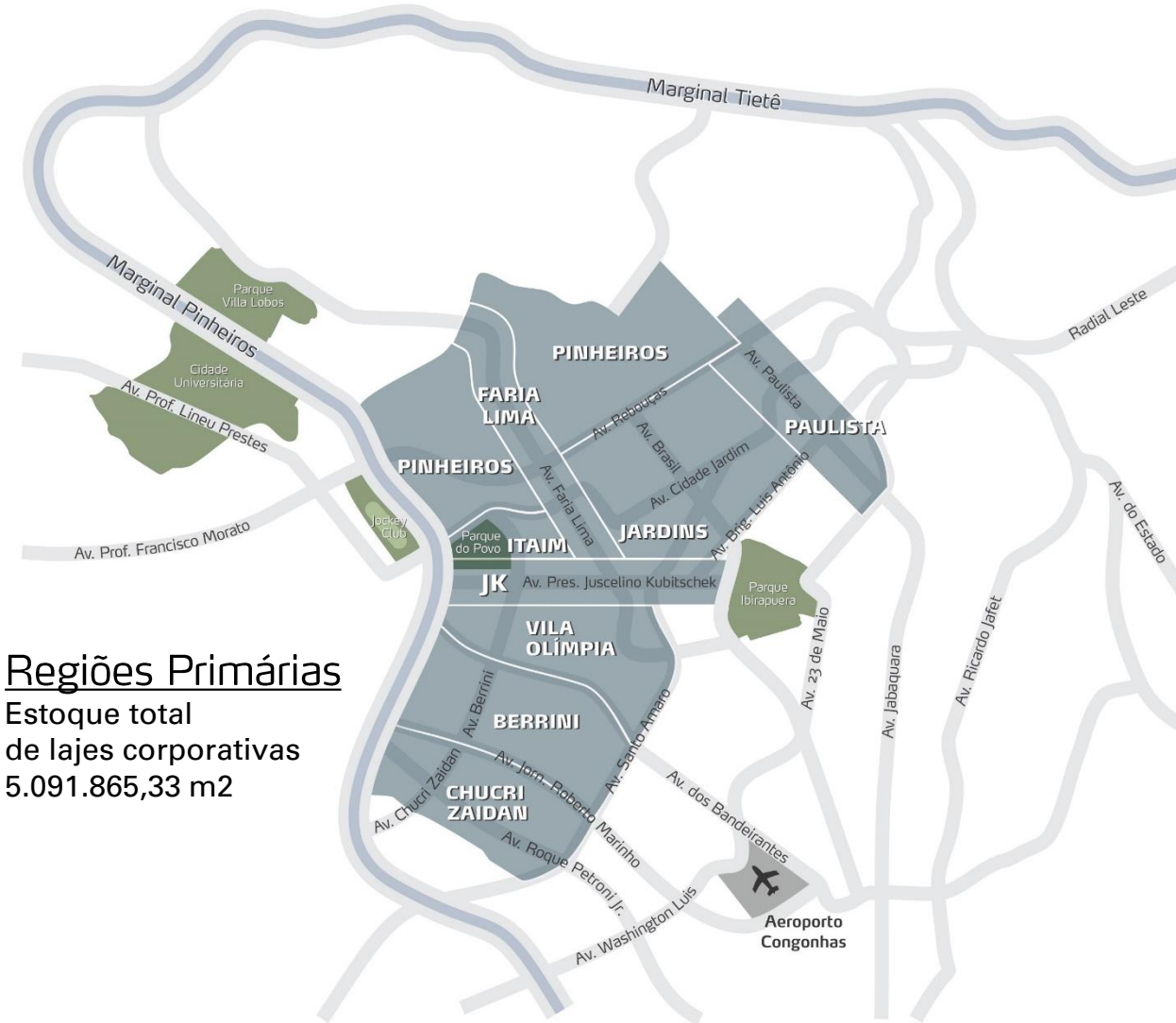
Fonte: E-bit Nielsen

■ Nº de Consumidores em MM
 ■ Nº de Novos consumidores em MM
 Var.% Total Consumidores

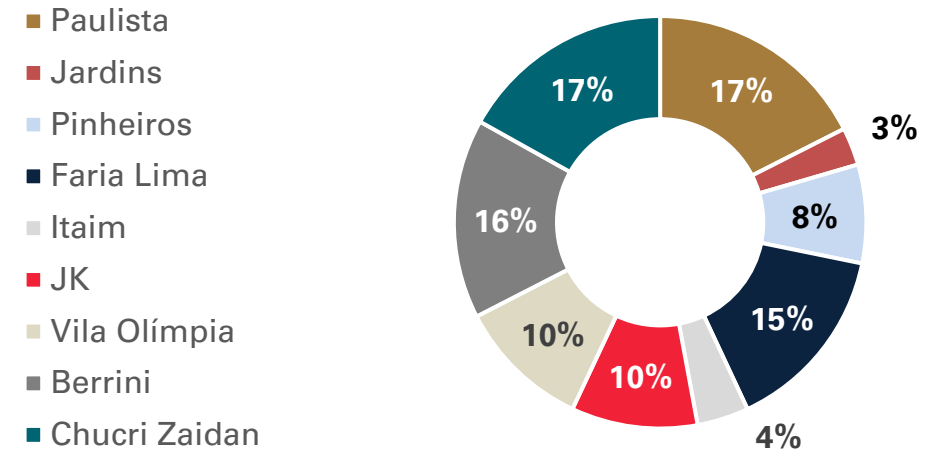
(Página 120 do Prospecto)

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

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO

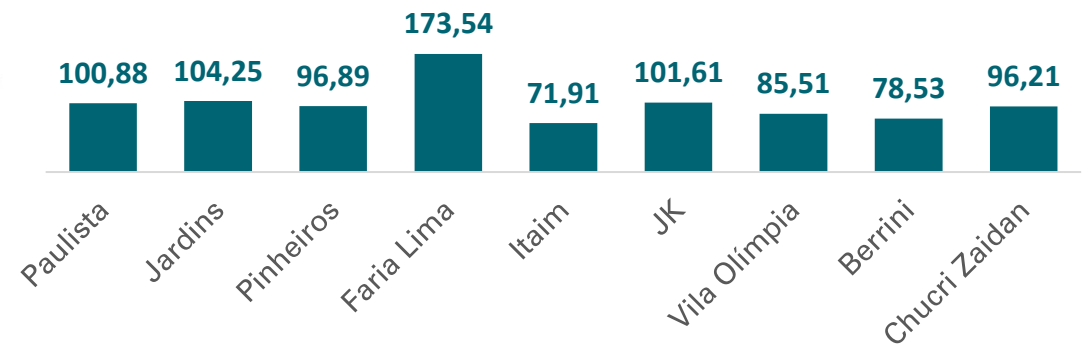


Distribuição do estoque por região



Fonte: Dados Buildings analisados pela Barzel

Preço pedido de locação por região (em R\$/m²)

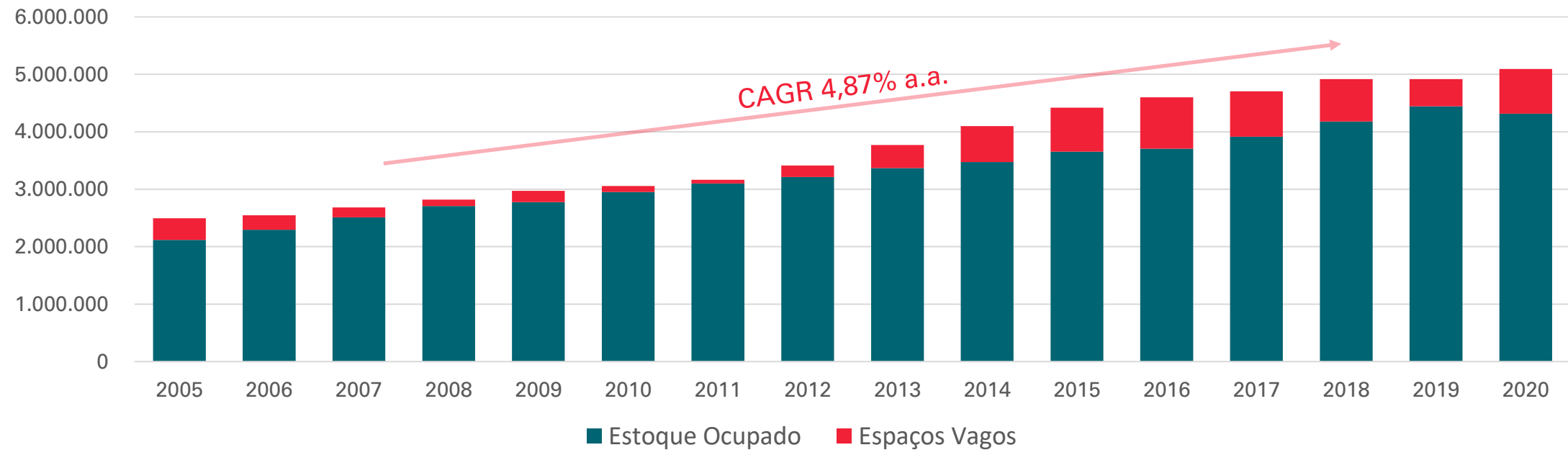


Fonte: Dados Buildings analisados pela Barzel

(Páginas 125 a 126 do Prospecto)

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO

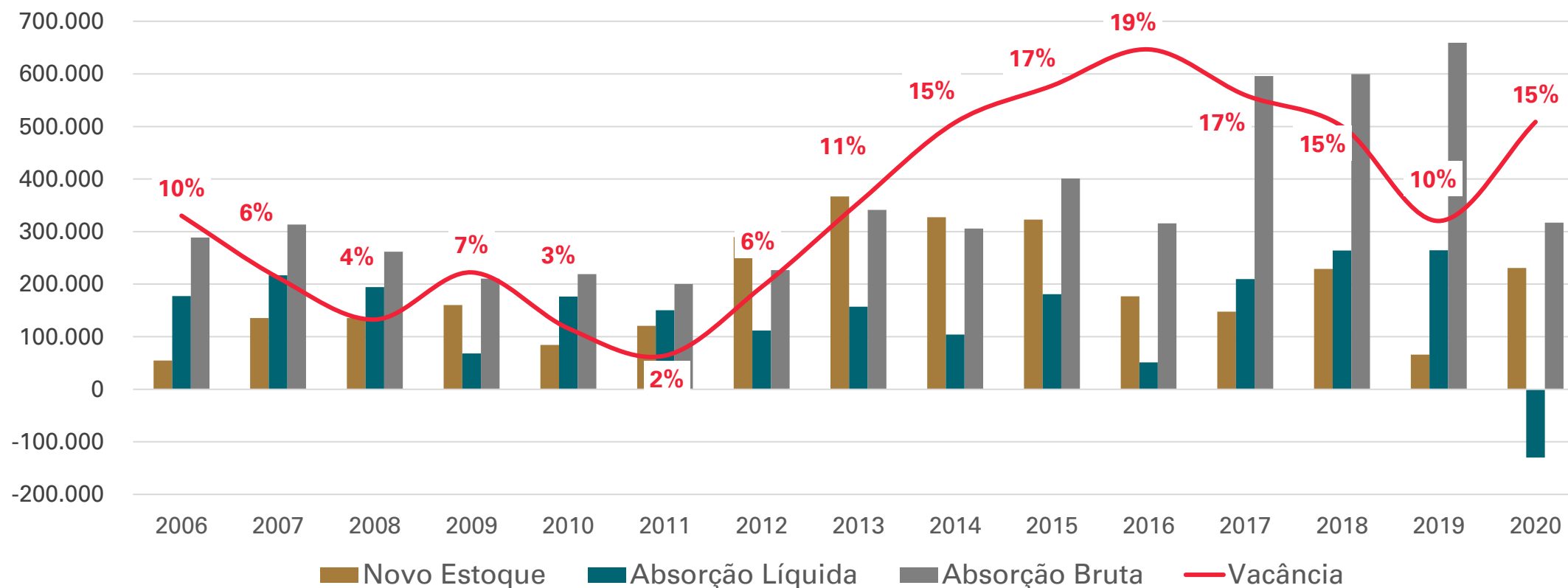
Evolução do Estoque Total (em m²)



(Página 126 do Prospecto)

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO

Oferta x Demanda Regiões Primárias São Paulo (m²)

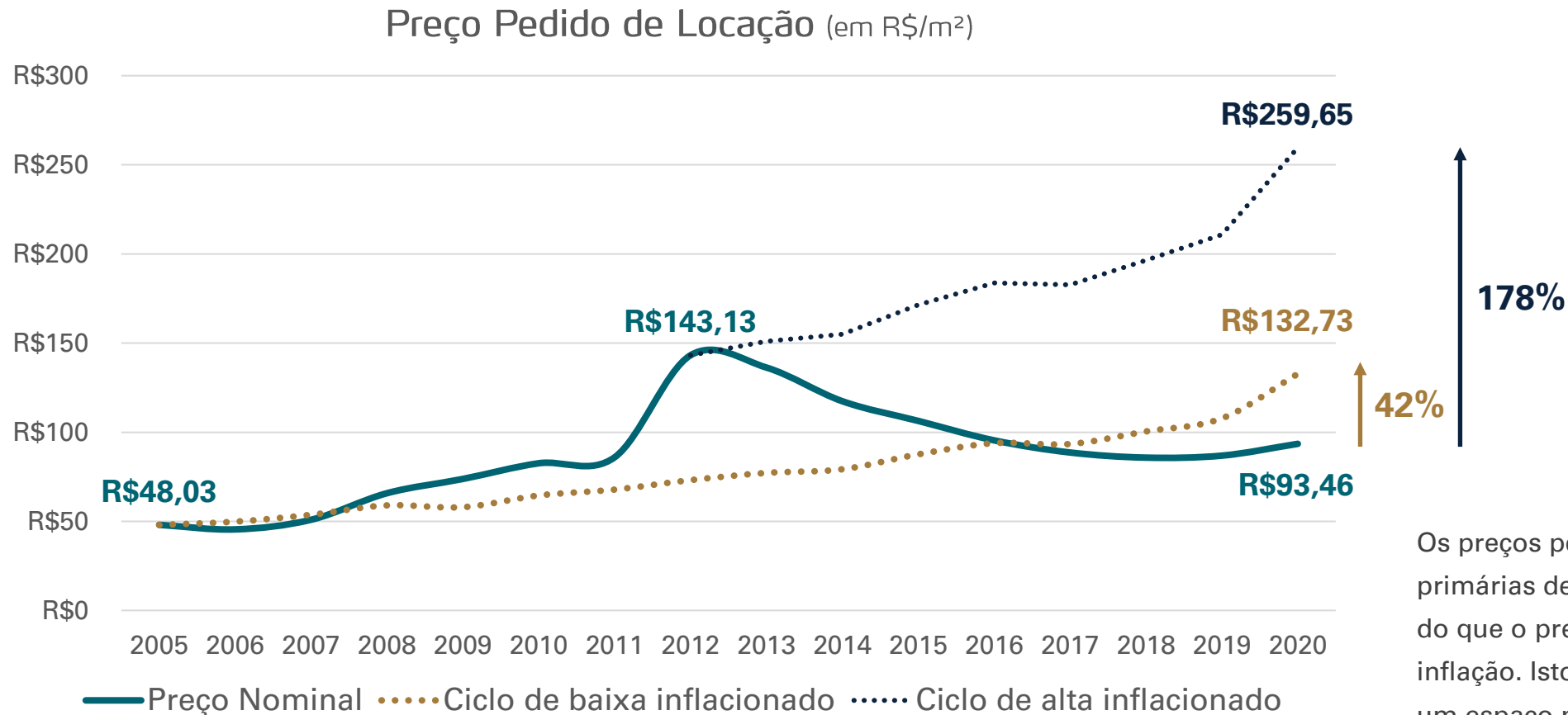


Fonte: Dados Buildings analisados pela Barzel

(Página 127 do Prospecto)

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

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO



Fonte: Dados Buildings analisados pela Barzel

Os preços pedidos nas regiões primárias de São Paulo estão abaixo do que o preço de 2005 corrigido pela inflação. Isto demonstra que existe um espaço para crescimento dos aluguéis.

(Página 128 do Prospecto)

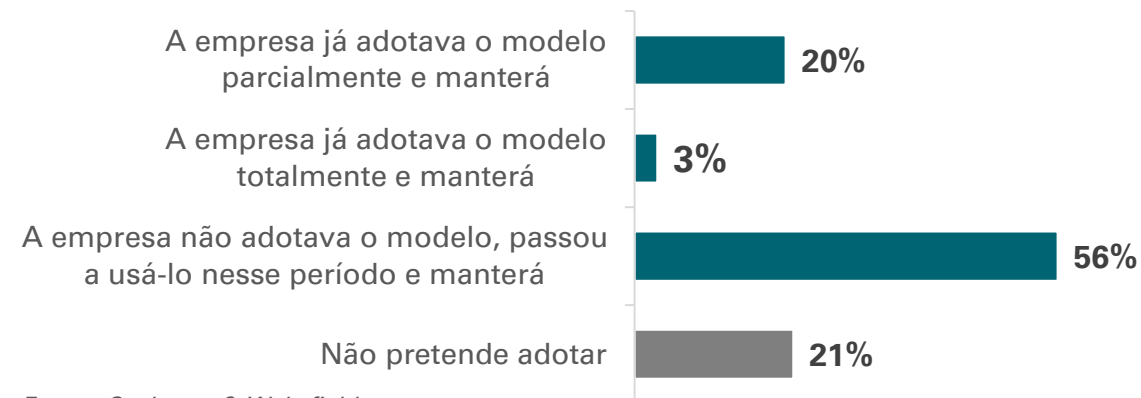
2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO - COVID

Como a maior parte dos setores de economia, o segmento imobiliário também passou por um **momento desafiador** em 2020, diante da pandemia **Covid-19**. Na opinião da Barzel, o rápido avanço da doença mundo afora e a falta de clareza sobre seus impactos no longo prazo, sem dúvida, geraram muitas incertezas em todo o mercado, **desaquecendo alguns segmentos do mercado imobiliário**, que apresentavam crescimento.

Apesar da instabilidade, com o decorrer do tempo o chamado **“novo normal”** foi tomando forma, permitindo entender melhor os impactos da pandemia. O mercado corporativo foi afetado pela adoção do **home office** pelas empresas.

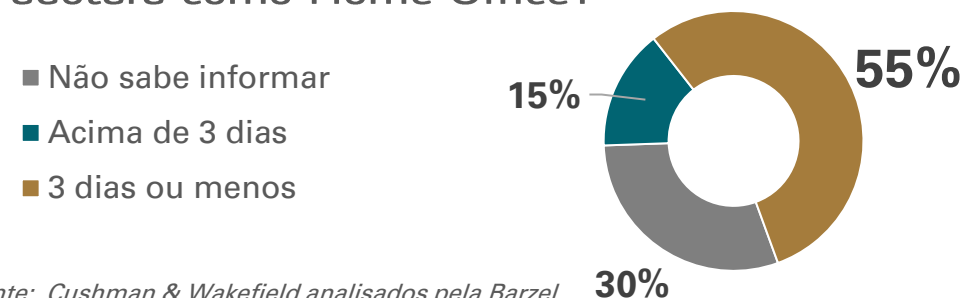
Contudo, após a superação da pandemia, **o escritório continuará sendo necessário**, pois em muitos casos o home office tem apresentado dificuldades de transmitir a **cultura empresarial**, além da falta de **infraestrutura** nos ambientes domésticos. Por isso, na opinião da gestora o novo normal deverá contar com um **regime híbrido**.

A empresa em que trabalha pretende adotar o modelo Home Office como algo definitivo?



Fonte: Cushman & Wakefield

Quantos dias da semana a sua empresa adotará como Home Office?



Fonte: Cushman & Wakefield analisados pela Barzel

(Página 129 do Prospecto)

2. PANORAMA DE MERCADO: SETOR CORPORATIVO - COVID

Na opinião da Barzel, ainda que haja retração da demanda para ocupação, o mercado irá se ajustar pois existem diversos fatores que impedem um excesso de oferta, como:

- Escassez de Terreno
- Restrição Urbanística (zoneamento)
- Complexidade e prazo para desenvolvimento de novos projetos

No cenário atual, tais fatores contribuem para que muitas vezes seja mais vantajoso a aquisição de um edifício pronto do que a construção de um novo, ao se levar em consideração o custo de reposição (custo do terreno somados ao custo do desenvolvimento, aprovações e construção)

Com a retomada da economia, os escritórios que tiverem boa localização, especificação técnica e gestão deverão ter vantagem competitiva na captação de novas demandas.

(Páginas 129 a 130 do Prospecto)

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

3. O BARZEL FII

PORTFÓLIO INICIAL

O Barzel Fundo de Investimentos Imobiliários tem por objetivo a **obtenção de renda e a preservação de capital** mediante investimentos em ativos imobiliários.

O fundo contará inicialmente em seu portfólio com **ativos logísticos e corporativos** de modo a proporcionar uma maior **diversificação** frente aos riscos e oportunidades inerentes dos ciclos imobiliários de cada segmento.

A Barzel atuará de maneira **criteriosa e ativa** para prospectar novos imóveis que possuam a **mesma qualidade do portfólio inicial, de acordo com sua filosofia**.

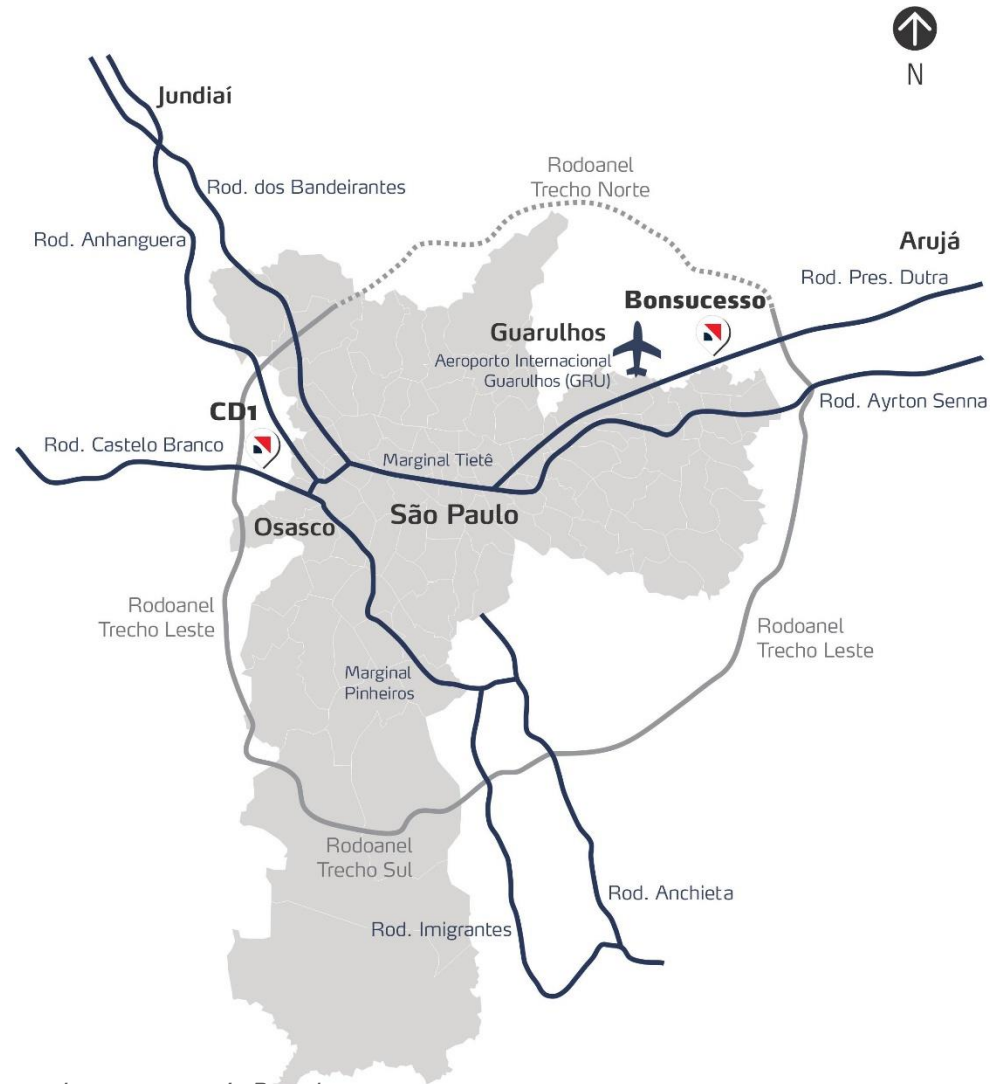


Fonte: Imagens autoria Barzel

(Páginas 68 a 77 do Prospecto)

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

3. O BARZEL FII: PORTFÓLIO LOGÍSTICO – LAST MILE



Fonte: Imagens autoria Barzel

02

Empreendimentos Logísticos

~69%

Participação na Receita de
Potencial de aluguel do Fundo

30 km

Distância dos ativos logísticos à
cidade de São Paulo

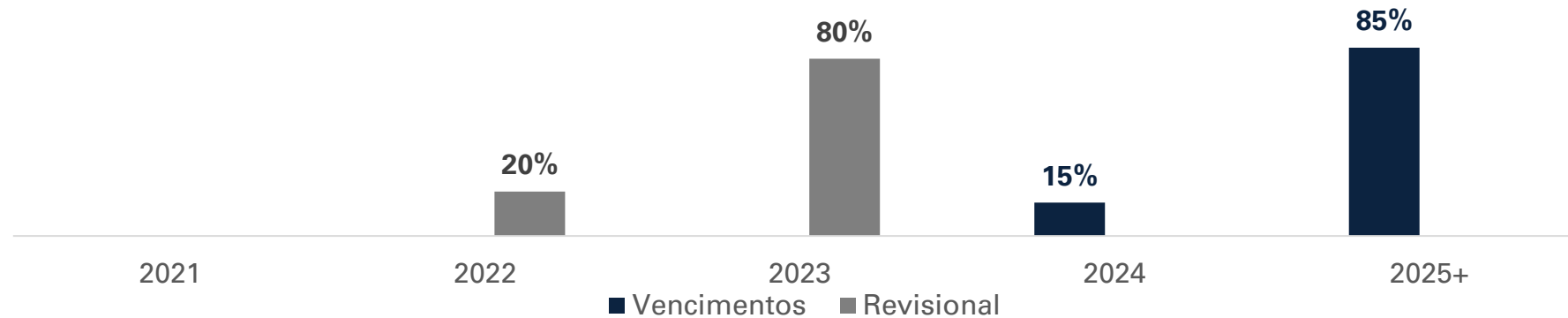
~217

mil m² de ABL

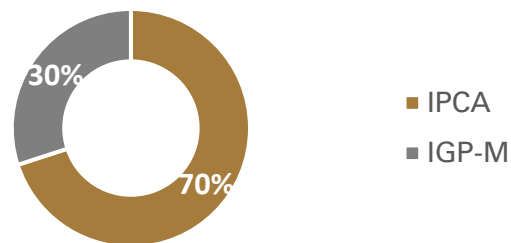
(Página 82 do Prospecto)

3. O BARZEL FII: PORTFÓLIO LOGÍSTICO – LAST MILE

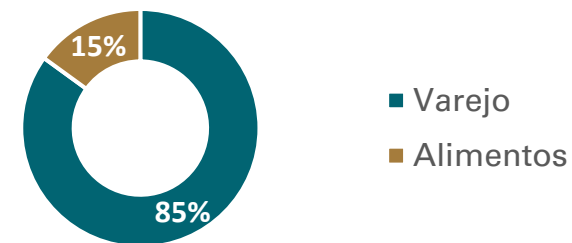
Vencimentos e Revisionais de Contratos



Índices de reajuste



Setor de atuação



(Página 82 do Prospecto)

3. PORTFÓLIO BARZEL FII : CD-01



Fonte: Imagens autoria Barzel

Tipo de propriedade: Galpão logístico

Classe: AAA

Localização: Osasco - SP

Configuração: Monousuário

Área Locável: 122.183,00 m²

Participação no Imóvel: 100%

Ocupação: 100%

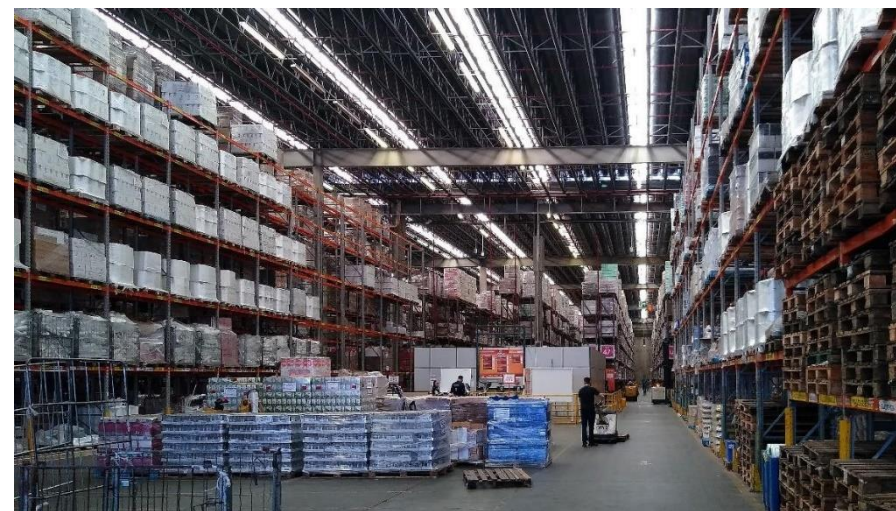
Locatários: GPA

O empreendimento consiste em um complexo logístico **monousuário**, composto por um galpão principal de dois pavimentos e outros dois galpões. Está **apenas a 5 km da Marginal Tietê**, sem **nenhum pedágio** até o centro de São Paulo, o empreendimento possui entrada direta pela **Rodovia Anhanguera**, um dos principais eixos logísticos de distribuição da Capital com o interior do Estado.

(Páginas 72 a 74 do Prospecto)

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

3. PORTFÓLIO BARZEL FII : CD-01



Fonte: Imagens autoria Barzel

(Página 74 do Prospecto)

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

3. PORTFÓLIO BARZEL FII : BLP



Fonte: Imagens autoria Barzel

Tipo de propriedade: Galpão logístico

Classe: AA

Localização: Guarulhos - SP

Configuração: 33 módulos a partir de 1.186 m²

Área Locável: 95.324,15 m²

Participação no Imóvel: 100%

Ocupação: 81%

Principais Locatários: M Dias Branco, Lopes e Sestini

O Empreendimento BLP é composto por **33 módulos** e conta com área de apoio como restaurante, auditório e sala de reuniões. Está situado na Cidade de Guarulhos. O imóvel está a 1 km da Rodovia Presidente Dutra e a **28 km do centro de São Paulo, sem pedágio** nesta rota. O Imóvel está próximo também ao aeroporto de Guarulhos.

(Páginas 74 a 77 do Prospecto)

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

3. PORTFÓLIO FII BARZEL: BLP

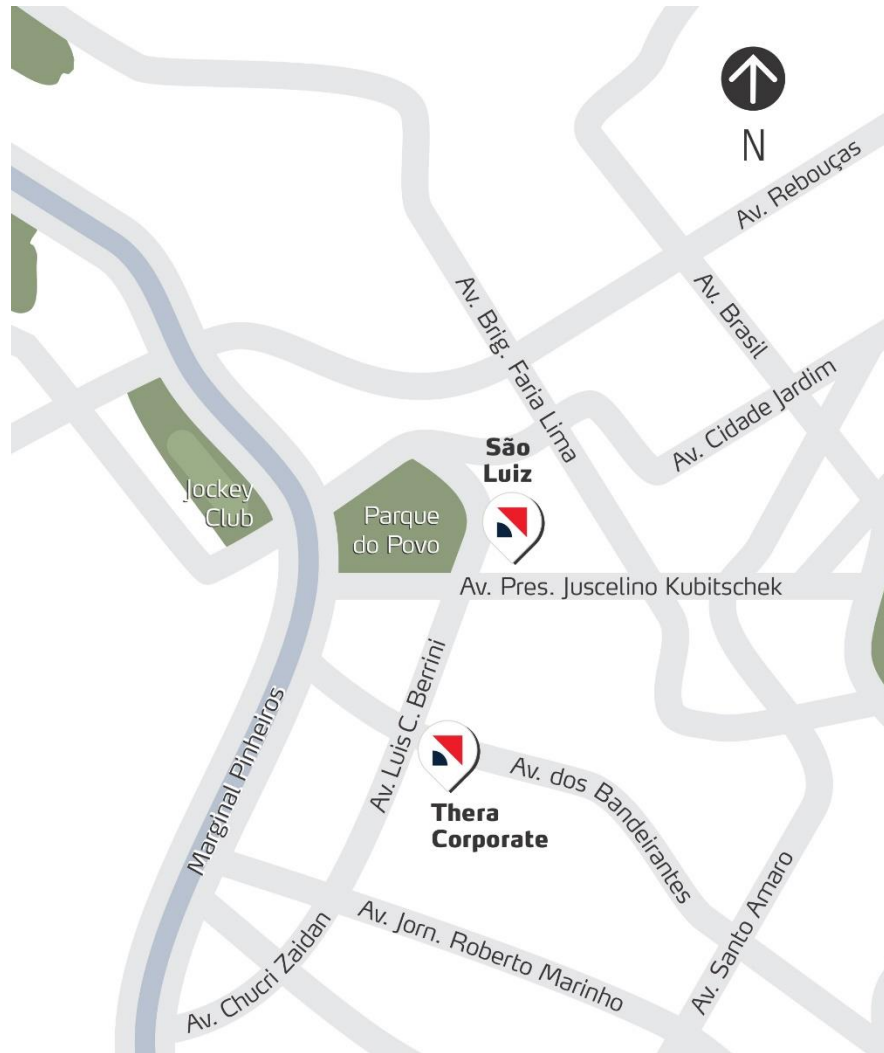


Fonte: Imagens autoria Barzel

(Página 76 do Prospecto)

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

3. O BARZEL FII : PORTFÓLIO CORPORATIVO



Fonte: Imagens autoria Barzel

02

Empreendimentos Corporativos

~31%

Participação na Receita
Potencial de Aluguel do Fundo

100%

dos Ativos Corporativos na
Cidade de São Paulo

~21

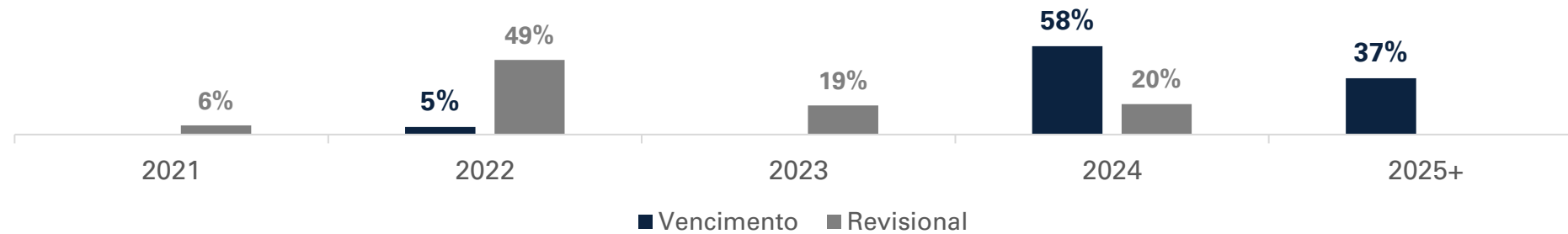
mil m² de ABL

(Página 83 do Prospecto)

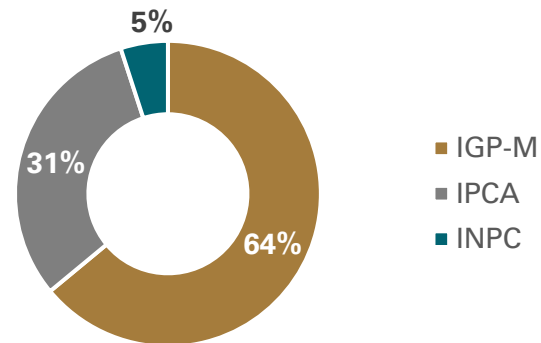
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3. O BARZEL FII : PORTFÓLIO CORPORATIVO

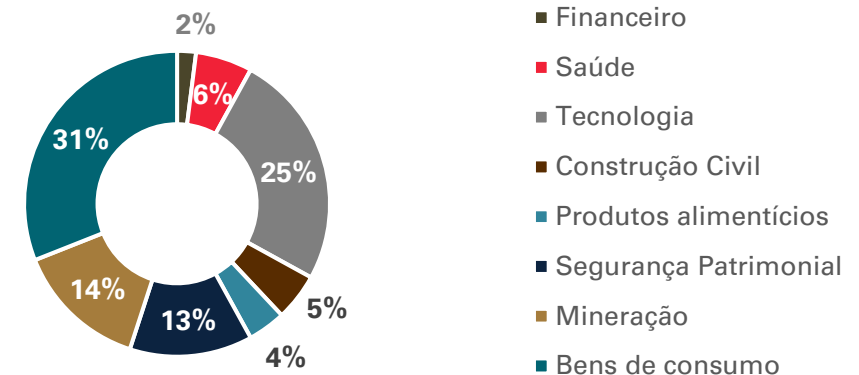
Vencimentos e Revisionais de Contrato



Índices de Reajuste



Setor de atuação



(Página 83 do Prospecto)

3. PORTFÓLIO BARZEL FII: THERA



Fonte: Imagens autoria Barzel

Tipo de propriedade: Edifício Corporativo

Classe: AAA

Localização: Av. Berrini, São Paulo - SP

Configuração: Lajes de 1.030 a 2.130 m²

Área Locável: 8.394,70 m²*

Participação no Imóvel: 22%

Ocupação: 100%

Principais Locatários: Kimberly Clark, Nexa Votorantim e Hotmart

*Área Boma

O Thera Corporate é um **edifício Triple A** que possui uma arquitetura contemporânea, acabamentos nobres e serviços diferenciados que fazem dele um empreendimento único e de alto padrão. **Construído pela Cyrela**, seus recursos incluem avançados sistemas de automação e supervisão predial, ar-condicionado central, instalações elétricas e hidráulicas, geradores de energia.

Além disso, o Thera Corporate também possui a certificação **LEED Gold**, atestando que o edifício cumpre os requisitos exigidos para construções sustentáveis (Green Buildings). Também possui bicicletário para condôminos e visitantes, auditório, café, restaurante e uma grande oferta de serviços exclusivos.

(Páginas 80 a 85 do Prospecto)

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

3. PORTFÓLIO BARZEL FII: THERA



Fonte: Imagens autoria Barzel



(Página 81 do Prospecto)

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

3. PORTFÓLIO BARZEL FII: COND. SÃO LUIZ



Tipo de propriedade: Edifício Corporativo

Classe: BB

Localização: Av. Juscelino Kubitschek - SP

Configuração: Lajes a partir de 865 m²

Área Locável: 12.635,21 m²*

Participação no Imóvel: 24,58%

Ocupação: 79%

Principais Locatários: Oba Supermercados, Dr Consulta e Bionexo

*Área Boma equivalente

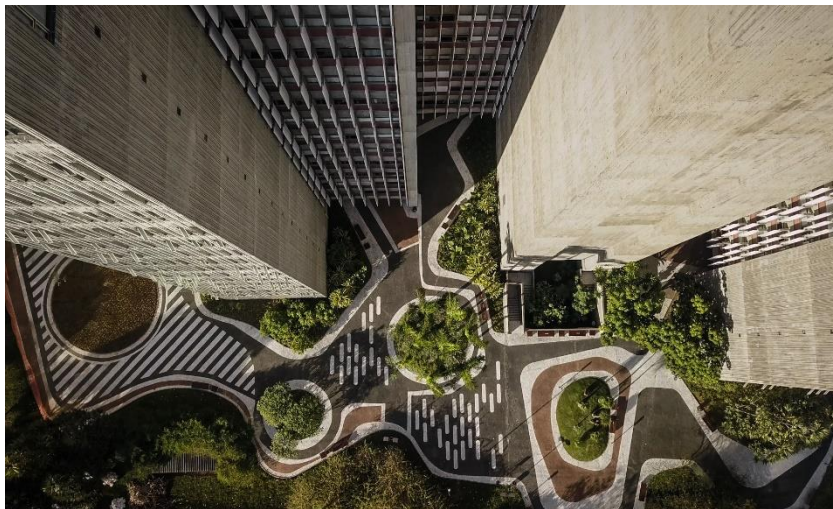
O Condomínio São Luiz destaca-se por ser um empreendimento de arquitetura imponente - o térreo e a cobertura são projetadas pelo reconhecido **paisagista Burle Marx**. Situado em uma das **regiões mais valorizadas da cidade**, o edifício atende às diferentes demandas de layout. Suas quatro torres são servidas por um sistema de **ar-condicionado central**, elevadores com chamada antecipada, além de contarem com uma **forte estrutura de segurança patrimonial**.

(Páginas 69 a 71 do Prospecto)

Fonte: Imagens autoria Barzel

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

3. PORTFÓLIO BARZEL FII: COND. SÃO LUIZ



Fonte: Imagens autoria Barzel

(Página 70 do Prospecto)

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

3. O BARZEL FII

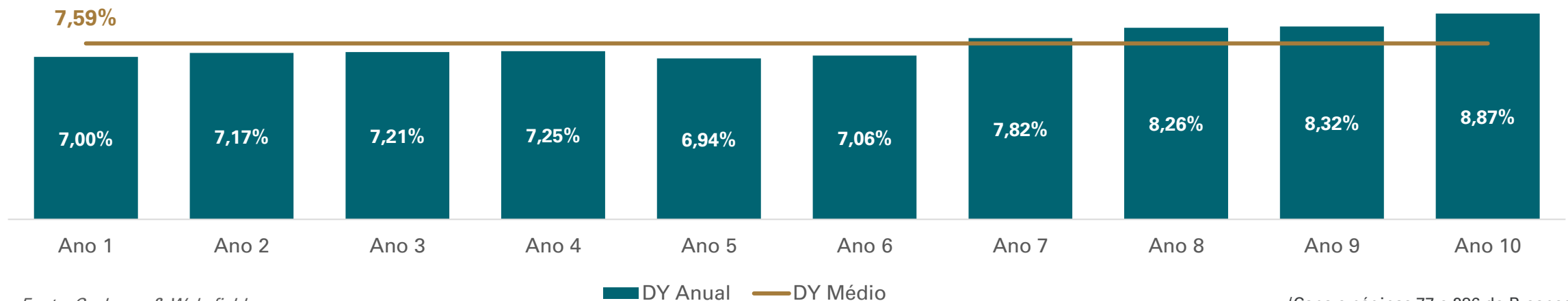
Resumo da Oferta e Participação

IPO - Oferta Primária	35,26%	R\$ 408 milhões
IPO - Oferta Secundária	33,88%	R\$ 392 milhões
Total da Oferta	69,14%	R\$ 800 milhões
Remanescente Cotistas Originais	30,86%	R\$ 357 milhões
Valor implícito do fundo para investidores da oferta	100,00%	R\$ 1.157 milhões

O Barzel FII contará com R\$ 13,7 milhões de **complemento de renda fixo** para cobrir as vacâncias, carências e descontos vigentes.

Durante os dois primeiros anos, caso o yield mensal anualizado fique abaixo de 7% o fundo dispõe de um **complemento de renda variável** no limite de R\$ 6,3 milhões.

Rentabilidade Estimada (a.a.)



Fonte: Cushman & Wakefield

(Capa e páginas 77 e 286 do Prospecto)

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

3. O BARZEL FII

O Barzel Fundo de Investimentos Imobiliários tem por objetivo a **obtenção de renda e a preservação de capital** mediante investimentos em ativos imobiliários.

O fundo contará inicialmente em seu portfólio com **ativos logísticos e corporativos** de modo a proporcionar uma maior **diversificação** frente aos riscos e oportunidades inerentes dos ciclos imobiliários de cada segmento.

A Barzel atuará de maneira **criteriosa e ativa** para prospectar novos imóveis que possuam a **mesma qualidade do portfólio inicial, de acordo com sua filosofia**.

PORTFÓLIO INICIAL



Fonte: Imagens autoria Barzel

(Páginas 68 a 77 do Prospecto)

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

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	Barzel Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo de Oferta	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos
Emissão	Oferta Primária das Novas Cotas: 2ª Emissão Oferta Secundária das Cotas Ofertadas: 1ª Emissão
Coordenadores	Banco Itaú BBA S.A. (Coordenador Líder), Banco Safra S.A. e UBS BB (Coordenadores)
Regime de Distribuição	Tanto as Novas Cotas quanto as Cotas Ofertadas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação
Consultor Imobiliário	A Barzel Properties Gestora de Recursos LTDA., na qualidade de Consultor Imobiliário, sujeito à obtenção do Registro de Gestor perante a CVM e Anbima
Valor da Cota	R\$ 100,00 (cem reais)
Volume Total da Oferta	Inicialmente até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), representado por 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, correspondendo ao Volume Total da Oferta Primária e o Volume Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto, sem considerar o eventual exercício do Lote Adicional de Cotas Ofertadas
Volume Total da Oferta Primária	R\$ 408.000.000,00 (quatrocentos e oito milhões de reais), representado por 4.080.000 (quatro milhões e oitenta mil) Novas Cotas, todas emitidas pelo Valor da Cota.
Volume Total da Oferta Secundária	R\$ 392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais), representado por 3.920.000 (três milhões e novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas, pelo Valor da Cota, sendo que a oferta secundária das Cotas Ofertadas está condicionada à subscrição integral das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) representado prioritariamente pela totalidade das Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta Primária acrescida de uma parcela de 2.920.000 (dois milhões, novecentas e vinte mil) Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, a alocação dos Pedidos de Reservas se dará proporcionalmente ao montante detido originalmente por cada Ofertante.

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Investimento Mínimo por Investidor	Todo e qualquer Investidor deverá investir, no âmbito da Oferta, o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais)
Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Ofertadas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Como o Volume Mínimo da Oferta corresponde, prioritariamente, à totalidade das Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Primária e, adicionalmente, de parcela das Cotas Ofertadas, será admitida apenas a Distribuição Parcial de Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que não haverá cancelamento de Novas Cotas ou de Cotas Ofertadas não colocadas. As Cotas Ofertadas eventualmente não colocadas, em caso de não atingimento do Volume Total da Oferta, permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Caso a demanda não seja suficiente para, após a conclusão da Oferta Primária, cobrir toda a Oferta Secundária, observado o Volume Mínimo da Oferta, a alocação dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento se dará proporcionalmente ao montante devido originalmente por cada Ofertante. 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.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão destinados: (i) para o pré-pagamento integral das Dívidas SPE, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 54% dos recursos líquidos captados; (ii) para aquisição do Ativo Alvo, o que corresponderá ao percentual de aproximadamente 44% dos recursos líquidos captados; e (iii) os recursos remanescentes serão utilizados para o pagamento das despesas a serem incorridas pelo Fundo no processo de reestruturação societária das SPE. Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Taxa de Administração	O Administrador receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração composta pelo valor equivalente a (i) 0,75% ao ano, incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração, acrescido (ii) do valor mínimo mensal previsto na tabela disposta no artigo 6.1. do Regulamento, sendo este último atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data de início das atividades do Fundo.
Taxa de Performance	Sem prejuízo da Remuneração da Barzel deduzida da Taxa de Administração, a Barzel fará jus a uma taxa de performance anual (“Taxa de Performance” ou “TP”). A Taxa de Performance será apurada após decorrido o período de 12 (doze) meses contados (i) da liquidação da primeira oferta pública de cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM nº 400 (“Primeira Oferta Pública de Cotas”), ou (ii) do último pagamento da Taxa de Performance, e será paga à Barzel desde que seja superior a zero (TP>0), até o último Dia Útil de cada período de apuração, bem como será apurada e paga por ocasião da destituição ou substituição da Barzel, nos termos abaixo, ou da liquidação do Fundo, conforme fórmula disposta no artigo 6.2.1. do Regulamento. A Barzel somente fará jus ao primeiro pagamento da Taxa de Performance após decorrido o período de 24 meses contados da liquidação da Primeira Oferta Pública de Cotas (“Primeira Taxa de Performance”), sendo que, neste caso, tal período deverá ser considerado na apuração da Primeira Taxa de Performance, nos termos da fórmula constante no artigo 6.2.1. do Regulamento. Após o pagamento da Primeira Taxa de Performance, a apuração e pagamento da Taxa de Performance passará a ocorrer anualmente. A Taxa de Performance passará a ser imediatamente devida e será apurada de forma proporcional, de acordo com a fórmula prevista no artigo 6.2.1 do Regulamento, caso seja verificada a interrupção dos serviços prestados pela Barzel em razão de sua destituição ou substituição, sendo que, neste caso, o cálculo da Taxa de Performance deverá considerar o período compreendido entre a Primeira Oferta Pública de Cotas ou o último pagamento da Taxa de Performance e a data da efetiva destituição ou substituição da Barzel.

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Forma e Prazo	O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Administrador, Custodiante e Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação	Cushman & Wakefield
Auditor Independente	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Assessores Legais do Consultor Imobiliário	i2a Advogados
Assessores Legais do Coordenador Líder	Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

4. CRONOGRAMA

Nº	Eventos	Data
1	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	23/12/2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	24/02/2021
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	24/02/2021
4	Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	02/03/2021
5	Início do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais	03/03/2021
6	Encerramento do Período de Reserva dos Investidores Não Institucionais Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	24/03/2021
7	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/03/2021
8	Procedimento de Alocação de Ordens	31/03/2021
9	Data de Liquidação da Oferta	06/04/2021

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

4. OUTRAS INFORMAÇÕES

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:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: <https://www.brltrust.com.br>

(para acessar o Prospecto, no website da Administradora, clicar em <https://www.brltrust.com.br/?administracao=barzel-fii&lang=pt>).

BANCO ITAÚ BBA S.A.

www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas

(neste website clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2021” em seguida, clicar em “Fevereiro” e então localizar o Prospecto Preliminar);

BANCO SAFRA S.A.

www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm

(para acessar o Prospecto Preliminar, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar”)

UBS-BB

<https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html>

(para acessar o Prospecto Preliminar, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário - Barzel Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida clicar em “Prospecto Preliminar”);

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

www.cvm.gov.br

(Para acessar o Prospecto Preliminar, 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 “Barzel Fundo de Investimento Imobiliário”)

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

<http://www.b3.com.br>

(Para acessar o Prospecto Preliminar, neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos produtos e serviços”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar “Barzel Fundo de Investimento Imobiliário”)

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

5. FATORES DE RISCO

a) RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS

Risco de Pandemia e da COVID-19

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pelos locatários do imóveis investidos pelo Fundo, podendo resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelos respectivos locatários dos Ativos Imobiliários, e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global de Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito de suas ofertas de Cotas, influenciando a capacidade de o Fundo investir em Ativos Imobiliários. É possível que a mudança na dinâmica das relações de trabalho decorrentes da Covid-19 em virtude da realocação dos funcionários para trabalho em casa (home office) impacte a demanda de mercado para locação de imóveis de uma forma geral, em especial no segmento de edifícios corporativos, o que poderá ter um impacto negativo aos imóveis desse segmento que compõem ou que comporão a carteira do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do Fundo.

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

Existe o risco de vacância, 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.

(Páginas 135 a 136 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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

Risco de vacância

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

5. FATORES DE RISCO

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 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 juros, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e o Consultor Imobiliário, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

(Página 137 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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 aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

5. FATORES DE RISCO

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 Consultor Imobiliário, 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. Todos esses fatores poderão impactar a geração de renda dos ativos da carteira do Fundo, prejudicando a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

(Página 138 a 139 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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, excluindo 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. Caso as projeções de rentabilidade dos investimentos não sejam atingidas, poderá haver impacto negativo à rentabilidade do Fundo e aos Cotistas.

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. Caso os riscos acima se materializem, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira ou mesmo imposição de pagamentos adicionais pelo Fundo para cobrir prejuízos ou passivos, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

(Páginas 139 a 140 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Consultor Imobiliário 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. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

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

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

(Página 140 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Riscos regulatórios

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

5. FATORES DE RISCO

Risco operacional

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

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

Riscos de sinistro e 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, 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 e impactar a rentabilidade das Cotas, prejudicando os Cotistas.

(Páginas 141 a 142 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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

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

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 e dos Cotistas.

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, impactando a rentabilidade esperada às Cotas potencialmente adquiridas pelos Investidores.

Risco de alteração do zoneamento

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

(Páginas 142 a 143 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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, 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. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros. Caso os riscos acima sejam materializados, poderá haver impactos negativos à rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

5. FATORES DE RISCO

Risco Descumprimento de Obrigações por Afiliadas (Notificação)

O Fundo poderá ter perdas decorrentes do descumprimento pelas sociedades afiliadas aos Ofertantes das obrigações por elas assumidas nos contratos de complementação de locação ou no contrato de responsabilização por demandas de terceiros por atos ou fatos ocorridos anteriormente à liquidação da Oferta.

Nesse contexto, inclui-se a potencial contingência em face da SPE CD1 e do Fundo em virtude dos fatos narrados na notificação extrajudicial datada de 11 de fevereiro de 2021 a respeito de divergências com relação ao pagamento de comissão de corretagem no tocante à operação de compra e venda de determinados galpões do Empreendimento CD1, realizada em 21 de dezembro de 2018, antes da integralização da SPE CD1 ao patrimônio do Fundo. Não há garantias de que o Fundo não venha a ser demandado em ação judicial proposta pelo notificante, ou de que o Fundo esteja isento de qualquer constrição judicial, por meio de bloqueio ou penhora *online*. Adicionalmente, as entidades afiliadas aos Ofertantes podem inadimplir a obrigação de se responsabilizar e manter o Fundo indene com relação a qualquer perda decorrente dessa ou de qualquer outra contingência relacionada aos imóveis integralizados para composição do Portfolio Inicial do Fundo. A materialização de qualquer das situações acima poderá representar na indisponibilidade ou mesmo perda de recursos, o que poderá, por consequência, afetar a rentabilidade das Cotas, e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

5. FATORES DE RISCO

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, bem como, atualmente existem ônus sobre o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1, conforme descritos na seção XI.1. Dívidas SPE, na página 78 do Prospecto. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo até que sejam efetivamente cancelados. 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.

Nesse contexto, eventual constrição judicial para a execução patrimonial do ônus pode resultar em penhora dos ativos onerados e impactar a rentabilidade Fundo.

Além disso, o Empreendimento BLP e o Empreendimento CD1 encontram-se hipotecados em garantia das respectivas Dívidas SPE, as quais serão quitadas com os recursos oriundos da Oferta Primária. A liberação da hipoteca depende da emissão de termo de quitação dado pelo credor, bem como da aceitação do Oficial de Registro de Imóveis competente, que poderá apresentar exigências antes da averbação da referida quitação na matrícula dos imóveis. Caso não ocorra a liberação da hipoteca que recai sobre as referidas unidades, o patrimônio e os resultados do Fundo podem vir a ser impactado negativamente. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, o valor de negociação das Cotas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

5. FATORES DE RISCO

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. Eventual atraso na liquidação ou celebração de contratos em condições desfavoráveis poderá impactar a rentabilidade da carteira do Fundo e, por consequência, a rentabilidade esperada pelos Investidores.

Riscos ambientais

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

5. FATORES DE RISCO

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

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

(Página 146 do Prospecto)

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

5. FATORES DE RISCO

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

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

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo. Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

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

Em vista de todos os eventos e fatos narrados acima, caso o Fundo não consiga obter as licenças mencionadas, pode se ver impedido de operar o imóvel de forma regular e, conseqüentemente, as atividades a serem desempenhadas nos imóveis serão afetadas, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

(Páginas 146 a 147 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

b) RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO E À OFERTA

Risco relativo à destituição do Consultor Imobiliário

Conforme previsto no Regulamento, os Cotistas, em sede de Assembleia Geral, poderão deliberar pela destituição do Consultor Imobiliário de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento. A substituição do Consultor Imobiliário 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 Consultor Imobiliário, 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 Consultor Imobiliário poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado. Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento e explicitado no item XI. Renúncia e/ou Destituição da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário à página 47 do Prospecto, em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração por Descontinuidade, a qual deverá ser equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição do Consultor Imobiliário. O pagamento da Remuneração de Descontinuidade poderá afetar diretamente a remuneração do novo gestor/consultor imobiliário do Fundo pelo período de 18 (dezoito) meses, sendo que, desta forma, a manutenção do novo gestor/consultor imobiliário no período de pagamento da Remuneração por Descontinuidade poderá gerar conflitos entre Cotistas e o novo gestor/consultor imobiliário no que tange à gestão do Fundo. Eventual risco de governança e conflito político entre Fundo e gestores poderá impactar a capacidade de geração de resultado pelo Fundo, impactando a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Consultor Imobiliário e Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição da Barzel, sem que seja configurada justa causa, considerando-se para tal: (i) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação de ato ou situação de comprovada fraude, dolo, culpa grave e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Contrato de Consultoria e Gestão, e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) o descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários, após a obtenção do Registro de Gestor, estabelecido por decisão administrativa final do colegiado da CVM fundamentada em atos ou situações decorrentes das hipóteses descritas no inciso “i” deste item, a Barzel fará jus à Remuneração por Descontinuidade (conforme definido no item 7.1.4 do Regulamento do Fundo), a qual deverá ser equivalente ao montante de 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à Barzel a título de parte da Taxa de Administração antes de sua destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 18 (dezoito) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Barzel.

(Páginas 147 a 148 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

A Remuneração por Descontinuidade será: (i) abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição à Barzel (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, referida remuneração será abatida da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel, caso esta não houvesse sido destituída, considerando a destinação integral da Nova Taxa de Gestão para o pagamento da Remuneração por Descontinuidade, sendo certo que a Remuneração por Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela redução da Nova Taxa de Gestão, a qual poderá ser destinada em sua totalidade, pelo período necessário, para o pagamento integral da Remuneração por Descontinuidade; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

O eventual pagamento da referida remuneração poderá dificultar a contratação de um novo gestor, haja vista que a Remuneração por Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, e conseqüentemente na redução da remuneração do novo gestor, bem como, caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, o eventual pagamento de referida remuneração por meio da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Barzel poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução da rentabilidade das Cotas do Fundo.

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.

Risco relativo à concentração e pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro por meio 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. 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.

(Página 148 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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 um único ou poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários. A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Não há garantia de 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 em montante que exceda a Reserva de Contingência, conforme prevista no item 11.2 do Regulamento, 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. A imposição de novas obrigações e passivos aos ativos da carteira do Fundo pode impactar a rentabilidade esperada aos investimentos da carteira, diminuindo a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

Custos de manutenção do Fundo

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

(Páginas 148 a 149 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Riscos tributários

O risco tributário consiste 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. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo., e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

(Páginas 149 a 150 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Por fim, é possível que as autoridades fiscais desafiem o reconhecimento contábil de algumas receitas do Fundo no sentido da apuração efetiva de lucros a serem distribuídos. Caso haja qualquer decisão administrativa e/ou judicial contrária ao reconhecimento contábil dos lucros do Fundo poderá afetar a capacidade de distribuição de dividendos e, por consequência, a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

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, o que poderá impactar a rentabilidade inicialmente projetada pelos Investidores, sendo certo que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Consultor Imobiliário nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Caso tal risco ocorra, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser afetada de forma negativa.

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. A realização de novos aportes em relação aos ativos da carteira poderá impactar a rentabilidade inicialmente esperada para os ativos da carteira, impactando negativamente o investimento feito pelos Investidores.

Risco de imagem

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

Riscos jurídicos

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

(Páginas 150 a 151 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos de sua 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 de sua 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.

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 Consultor Imobiliário 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 (Acordo de *Lock-Up*)

Conforme acordado entre Fundo, Coordenadores da Oferta, Barzel e Ofertantes, os Ofertantes permanecerão como Cotistas do Fundo após o encerramento da Oferta, e se comprometeram, por um período de 05 (cinco) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, a não negociar mais de 5% (cinco por cento) de sua participação remanescente no Fundo por um preço 3% (três por cento) inferior ao Valor da Cota.

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 poderão manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá afetar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não terão como garantir que os Ofertantes não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que pode reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

(Página 151 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Risco de não permanência dos Ofertantes no Fundo (Acordo de Lock Up)

Os Ofertantes poderão vir a alienar suas 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, 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 e na liquidez para a negociação das Cotas pelos Cotistas no mercado secundário.

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

Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial da Oferta Secundária, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que 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 Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas Ofertadas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade dos Ofertantes, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo. 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, frustrando a decisão de investimento e as projeções iniciais de rentabilidade esperada pelos Investidores quanto ao potencial investimento em Cotas do Fundo.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo

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

Risco de governança

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

(Página 152 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Riscos de governança podem impactar a gestão dos ativos da carteira do Fundo pela Administradora e pela Barzel, impactando negativamente a capacidade de geração de resultado pelo Fundo e, por consequência, a rentabilidade das Cotas do Fundo e dos Cotistas.

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 favoráveis quanto as previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda. 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 nos segmentos de atuação do Fundo. O Fundo pode precisar obter recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades, caso a rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo não seja suficiente para financiar as atividades futuras do Fundo. 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:

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

(Páginas 152 a 153 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

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

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. (Páginas 153 a 154 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

c) 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 Consultor Imobiliário, 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. Os Cotistas não devem votar quando possuem conflito de interesses na matéria em votação.

Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 05/2013 - CVM/SIN e do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SER, são consideradas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário, sem prejuízo de qualquer outra situação que possa vir a causar conflito de interesses entre as pessoas supramencionadas, as seguintes: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte a Administradora e/ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora e/ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único da Instrução CVM 472

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 Consultor Imobiliário entender como essenciais às operações do Fundo, disso podendo resultar a perda de oportunidades de negócios relevantes para o Fundo e para a manutenção da sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo. Nessa hipótese, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, conforme disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, as ofertas públicas de fundos de investimento imobiliário, como o Fundo, cujos recursos sejam destinados à aquisição de ativos pertencentes aos prestadores de serviço do Fundo, incluindo o Consultor Imobiliário e Pessoas Ligadas, são situações consideradas como de potencial conflito de interesses entre o fundo e seus prestadores de serviço, sendo que a potencial aquisição só poderá ser realizada mediante aprovação prévia, específica e informada aos cotistas em sede de assembleia geral, seguindo os quóruns aplicáveis segundo a regulamentação da CVM.

(Página 154 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Nesse contexto se inclui a Assembleia de Conflito de Interesses, na qual os potenciais investidores da Oferta poderão aprovar, reprovar ou se abster de votar quanto à aquisição do Ativo Alvo da Oferta. Os investidores que desejarem manifestar seu voto poderão outorgar a Procuração de Conflito de Interesses. Sem prejuízo de eventual aprovação da aquisição do Ativo Alvo no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, não há garantias que eventuais situações de potencial conflito entre Fundo e Consultor Imobiliário durante a gestão do ativo não impactarão a rentabilidade das Cotas. Mesmo com as aprovações necessárias, não é possível garantir que as situações de potencial conflito de interesse entre Fundo e prestadores de serviço não impactem negativamente a negociação e conclusão das transações sob análise, nem há garantias de que tais transações serão celebradas nas condições mais favoráveis ao Fundo, fatores estes que poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira e o investimento em Cotas do Fundo.

Por fim, vale ressaltar que a Barzel também atua como Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do “Tantou Fundo de Investimento Imobiliário”, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.420.742/0001-13, resultante da cisão parcial do Fundo anteriormente à aprovação final dos termos e condições da Segunda Emissão e realização da Oferta. A Barzel poderá propor, no futuro, a aquisição pelo Fundo dos ativos que foram objeto da cisão parcial caso estejam alinhados à Política de Investimento, além do Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo que tal matéria também deverá ser submetida à aprovação dos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável, considerando que a Barzel é, também, Consultor Imobiliário (e Gestor, após a obtenção do Registro de Gestor) do “Tantou 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.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses

Os recursos captados na Oferta Primária serão destinados, parcialmente, à aquisição do Ativo Alvo da Oferta, sujeito, à aprovação dos cotistas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses em razão da caracterização de potencial conflito de interesses com o Consultor Imobiliário. Caso a aquisição não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, a transação não será realizada e os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da Oferta deverão ser devolvidos aos investidores. Os valores já depositados serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos, se houver, auferidos no período pelas aplicações realizadas, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização até a data da efetiva devolução, e, em qualquer hipótese, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos da oferta, taxa e/ou a tributos (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada). Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso não haja a aprovação, não é possível garantir que a Administradora e a Barzel conseguirão selecionar outros Ativos Imobiliários com similar expectativa de rentabilidade, o que poderá impactar negativamente o investimento em Cotas do Fundo realizado pelos Investidores.

(Páginas 154 a 156 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

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

O Fundo, a Administradora, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas. As projeções poderão variar conforme o tempo, sem que os Cotistas tenham ciência de tal oscilação, o que poderá afetar a capacidade de os Investidores avaliarem de forma adequada a manutenção de seu investimento em Cotas do Fundo ou avaliar as melhores janelas de oportunidade para a venda das Cotas no mercado secundário.

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.

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

Conforme disposto neste 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, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses. 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, a obtenção da autorização da B3 e a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, o que poderá prejudicar a liquidez do investimento.

5. FATORES DE RISCO

Risco relacionado à ausência de AVCB do Empreendimento CD1

Não há Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido em relação ao Empreendimento CD1.

No âmbito da aquisição do Empreendimento CD1, a locatária ficou exclusivamente responsável pela realização de obras no Empreendimento CD1 para sua adequação ao projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e consequente emissão de AVCB válido. Tendo em vista que o prazo para tal obrigação não foi cumprido, em 08/12/2020 a proprietária do Empreendimento CD01 e a locatária assinaram um Instrumento de Transação, pelo qual: (i) foi reiterada a obrigação da locatária, sob pena de multa por descumprimento; e (ii) foi estabelecido novo prazo para o cumprimento da referida obrigação, qual seja, 25/01/2022. O exercício das atividades sem as respectivas licenças e/ou os AVCBs competentes, pode implicar, em caso de fiscalização pelo Poder Público, em autuação do estabelecimento e a aplicação de penalidades em valores definidos nas legislações do Município de Osasco e do Estado de São Paulo e, em um pior cenário, o fechamento administrativo, temporário ou permanente, do estabelecimento até a regularização da situação, hipótese em que a locatária ficará impedida de operar no Empreendimento CD1 até a regularização da situação. Ademais, em caso de acidente, dano ou eventual sinistro que ocorra no imóvel, a ausência ou existência de irregularidades materiais nessas licenças poderá gerar responsabilidades civis e criminais.

Ainda, caso ocorra eventual sinistro no Empreendimento CD1 e a seguradora contratada se recuse a realizar a respectiva cobertura sob alegação de que o imóvel estava operando de forma irregular (e.g., sem AVCB válido), o contrato de locação vigente prevê que a locatária seria responsável por arcar com os custos da reconstrução do Empreendimento CD1.

Nesses casos, portanto, o Fundo pode se ver compelido a arcar com custos adicionais em virtude da inexistência do AVCB, custos estes não previstos no Estudo de Viabilidade e, portanto, podendo impactar a rentabilidade das Cotas e dos Cotistas.

Risco de prejuízo financeiro em razão de processos judiciais em face da proprietária do Empreendimento BLP

Há três apontamentos judiciais, de natureza civil e trabalhista, tramitando em face da SPE BLP. Conforme cálculos apresentados pela SPE BLP, o total da previsão de perda com tais processos é de R\$ 1.757.793,56 (um milhão, setecentos e cinquenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e cinquenta e seis centavos). Se concretizada a previsão de perda, a SPE BLP terá prejuízo financeiro considerável e tal prejuízo deverá ser endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. A materialização de tal prejuízo financeiro pode representar queda na rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(Páginas 156 a 157 do Prospecto)

5. FATORES DE RISCO

Risco relacionado ao Empreendimento São Luiz

Corre em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP o processo nº 1053653-90.2020.8.26.0100 em face da SPE Edifício São Luiz, atual proprietária do Empreendimento São Luiz. No âmbito do referido processo, uma das locatárias do Empreendimento São Luiz (i.e., a Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A.), ingressou com pedido pleiteando: (a) a devolução antecipada da unidade nº '14' do Empreendimento São Luiz sem o pagamento da multa contratual que seria devida por rescisão antecipada e a (b) redução de 50% (cinquenta por cento) do valor de aluguel pelo período de 12 (doze) meses contados a partir de abril de 2020, alegadamente em razão dos prejuízos causados pela pandemia do COVID-19. A Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A. obteve decisão favorável em acórdão no âmbito de agravo de instrumento, por meio da qual foi concedida a redução do aluguel em 50% (cinquenta por cento) pelo período de somente 4 (quatro) meses. Por outro lado, a sentença do processo principal foi julgada totalmente improcedente, de modo que se aguarda o julgamento da apelação interposta pela Verisure Brasil Monitoramento de Alarmes S.A (que foi recebida com efeito suspensivo). Segundo relatório do escritório de advocacia responsável pela condução da defesa processual, a probabilidade de perda da SPE Edifício São Luiz é considerada "possível" e o valor da perda é estimado em R\$ 2.459.802,16 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e dois reais e dezesseis centavos). Em caso de perda na ação, o Fundo pode se ver compelido a arcar com o valor da perda, bem como com os custos de sucumbência, o que pode prejudicar a rentabilidade das Cotas e, portanto, afetar a rentabilidade esperada pelo Investidor.

Risco relacionado a imóvel cedido a título de comodato à Prefeitura de Guarulhos

Nas proximidades do Empreendimento BLP, há imóvel de propriedade da SPE BLP consistente em uma lagoa e uma Área de Preservação Permanente (APP), objeto da matrícula 152.379, do 2º RGI de Guarulhos/SP. Tal imóvel se encontra atualmente cedido sob título de comodato à Prefeitura de Guarulhos, conforme instrumento datado de 21/03/2012 e com prazo de vigência até 21/03/2066. Caso ocorra algum tipo de violação à APP, ainda que por terceiros, a SPE BLP pode vir a ser responsabilizada, na qualidade de proprietária do imóvel. O tratamento do comodato à Prefeitura de Guarulhos e possível doação do imóvel à Prefeitura de Guarulhos para será endereçado no âmbito dos documentos da Reestruturação Societária das SPE. Não obstante, se a doação for concretizada, referido imóvel deixará de fazer parte do Portfolio Inicial do Fundo. Enquanto não houver a doação, qualquer evento não previsível (como, por exemplo, danos ambientais, acidentes), podem ser arcados pelo Fundo na qualidade de proprietário do imóvel e afetar a rentabilidade do Fundo e, por conseguinte, dos Cotistas.

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. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

(Páginas 157 a 158 do Prospecto)

1. A Barzel Properties

2. Panorama de Mercado

3. O Barzel FII

4. Características da Oferta

5. Fatores de Risco

6. Contatos

6. CONTATOS



Coordenador Líder

Percy Moreira
Felipe Almeida
Flavia Neves
Gustavo Azevedo
Luiz Felipe Ferraz
Rodrigo Melo
Rodrigo Tescari
Rogério Cunha

+55 11 3708 8800
+55 11 98914 1896



Safr | Investment
Bank

Coordenador

Rafael Bordalo Quintas
Januária Rotta
Pedro Sene
Lilian Rech

+55 11 3175 7695



Coordenador

Paulo Arruda
Bruno Finotello
Daniel Gallina
Fernando Leite

+ 55 11 2767-6192