

Abril 2021

BlueMacaw

BLMG11 | BlueMacaw Logística
Fundo de Investimento Imobiliário

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO
BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário

No valor inicialmente de R\$400.000.043,95

BlueMacaw
Gestor

xp investimentos
Coordenador Líder



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

Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado com base nas informações constantes no regulamento do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) e no Prospecto (conforme abaixo definido) pela Bluemacaw Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, nos termos do Artigo 50 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo (“Oferta”, “Novas Cotas” e “Segunda Emissão”, respectivamente), a ser distribuída pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos e expressões iniciados em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados no presente Material Publicitário e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário” ou no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão das Cotas do BlueMacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar” e “Prospecto Definitivo” respectivamente, ou “Prospecto”), no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e/ou nos demais documentos da Oferta.

O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas. Este Material Publicitário não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder, o Gestor e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores (“Investidores”) devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, em especial a seção “Fatores de Risco” constante do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer

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

Disclaimer

divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada Investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Segunda Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtidos nos websites do Coordenador Líder, da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administrador do Fundo, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e/ou da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Novas Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, suas atividades e situação econômico-financeira, bem como sobre as Novas Cotas e suas características.

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar no link do “Fundos.NET”, e no campo “Buscar” digitar “Regulamento”).

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

Disclaimer

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas.

A LEITURA DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, ASSIM COMO SUA VERSÃO DEFINITIVA, QUANDO DISPONÍVEL, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Esta apresentação é estritamente confidencial e seu conteúdo não deve ser comentado ou publicado, sob qualquer forma, com terceiros alheios aos objetivos pelos quais esta apresentação foi obtida.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

NOS TERMOS DA DELIBERAÇÃO CVM 818, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

VISÃO GERAL BLUEMACAW

Blue Macaw

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

Por que BlueMacaw?

1

**Track Record
Comprovado**

+R\$6bi investidos pelos sócios
ao longo dos últimos 10 anos
com TIR realizada de 26% a.a.

2

**Plataforma Completa
de Investimentos Imobiliários**

Atuação nos principais
segmentos imobiliários com
estratégias variadas incluindo
renda, ganho de capital e crédito

3

**Gestora Institucional e
Investor Centric**

Parceiro de confiança da
Blackstone e conta com a
XP Inc em sua base
acionária

Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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

Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos últimos 10 anos

+R\$2bi

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno sobre investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido *background* institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

Fonte: Gestor

1. *Track record* dos sócios BlueMacaw

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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

Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

AuM de US\$340m

Nascemos em 2019
através de um spin-off da
Blackstone América Latina

2009-14

> BTG Pactual

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEXC11) e Hotel (HTMX11)

2015-19

> Blackstone

- Gestão LatAM
- US\$1bn AuM

2019

> Aquisição Novotel Berrini



2019

> Aquisição CENESP



2019-20

> Aquisição CENU(BLMO11)



2020

> 1ª Oferta FoF (BLMR11)



2019-20

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2020

> 1ª Oferta FII Log (BLMG11)



2021

> 2ª Oferta FoF (BLMR11)



Principais Estratégias

Há mais de uma década os sócios da BlueMacaw tem presença no mercado imobiliário

Oportunístico

Aquisição de ativos imobiliários visando ganhos de capital por meio de melhorias significativas de gestão e otimização da estrutura de capital

+R\$6bi
investidos¹

TIR 26% a.a.¹

Estratégias incluem reposicionamento, *growth* e *distress*. Após implementação de mudanças, ativos são vendidos para investidores de longo prazo no modelo *buy, fix, sell*

Core+

Imóveis estabilizados, com horizonte de longo prazo visando base previsível de renda com apreciação de capital a longo prazo

+R\$2bi
geridos

Inclui Fundos Imobiliários (FIIs) do tipo tijolo, bem como FoFs (Fund of Funds) visando geração de renda

Crédito

Soluções criativas de financiamento ao longo da estrutura de capital e espectro de risco (*high yield / high grade*)

+R\$20bi
estruturados¹

Operações fundamentadas por análise especializada dos ativos imobiliários que lastreiam os financiamentos levando em conta uma visão holística na estruturação e aprovação de crédito

Fonte: Gestor

1. Track record dos sócios BlueMacaw

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

Time Experiente e Consistente

Experiência					
Marcelo Fedak CEO	15	CREDIT SUISSE	Goldman Sachs	btg pactual	Blackstone
Caroline Ebel CFO	20		pwc	tarpon capital	Blackstone
Ariel Almeida COO	10		btg pactual	CHICAGO BOOTH The University of Chicago Booth School of Business	Kraft Heinz
Roberto Dib Fundo de Fundos	11	Claritas A Principal® company	GLP	RB CAPITAL	MONETA
Carolina Avancini Crédito	10		Itaú BBA	RB CAPITAL	MONETA
Manuela Aguiar Jurídico	13	BRAZILIAN Finance & Real Estate	btg pactual	RB CAPITAL	MONETA
Celina Guimarães RI	22		pwc	GP Investments	HSI HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS
Tadeu Ferreira Aquisições	7				HSI HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS
Renata Campos Associate	6		TISHMAN SPEYER		wework
Joaquim Segall Analista	2			COMPASS GROUP	
Rodrigo Alcântara Analista	3		Itaú	xp investimentos	VISION BRAZIL INVESTMENTS
Lucas Marques e Rodrigo Andrade Estagiários	-				

Blue Macaw

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

VISÃO GERAL DO MERCADO

Blue Macaw

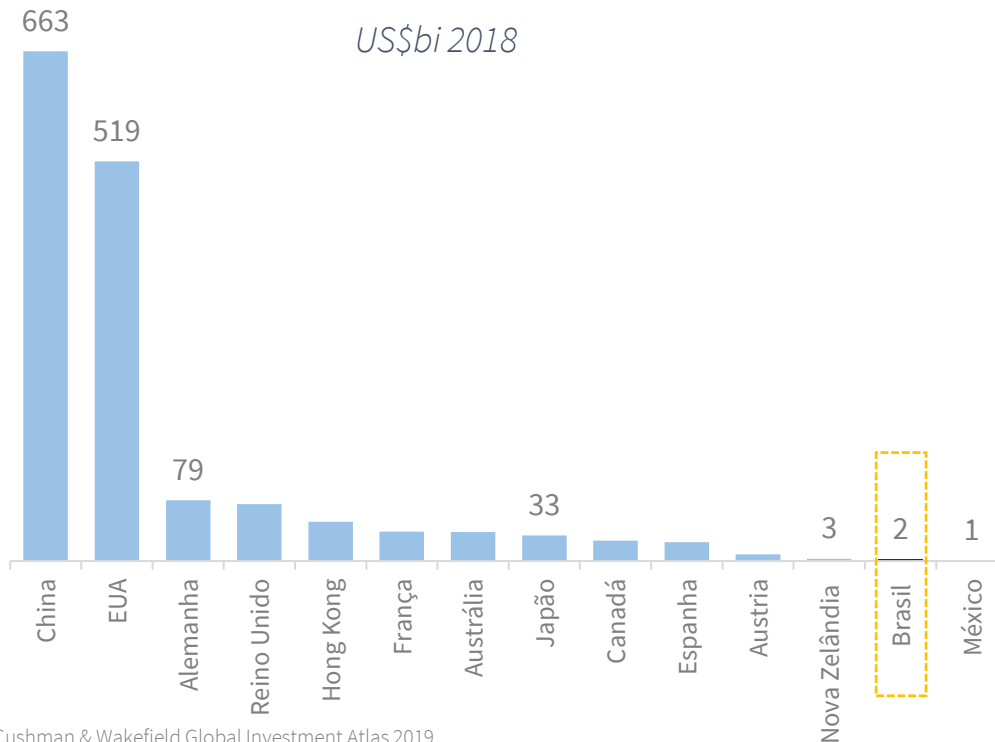
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

O Brasil tem um mercado imobiliário incipiente...

Volume de investimento na região é pequeno comparado com outros mercados mais relevantes e potencial do mercado de capitais para imobiliário é alto

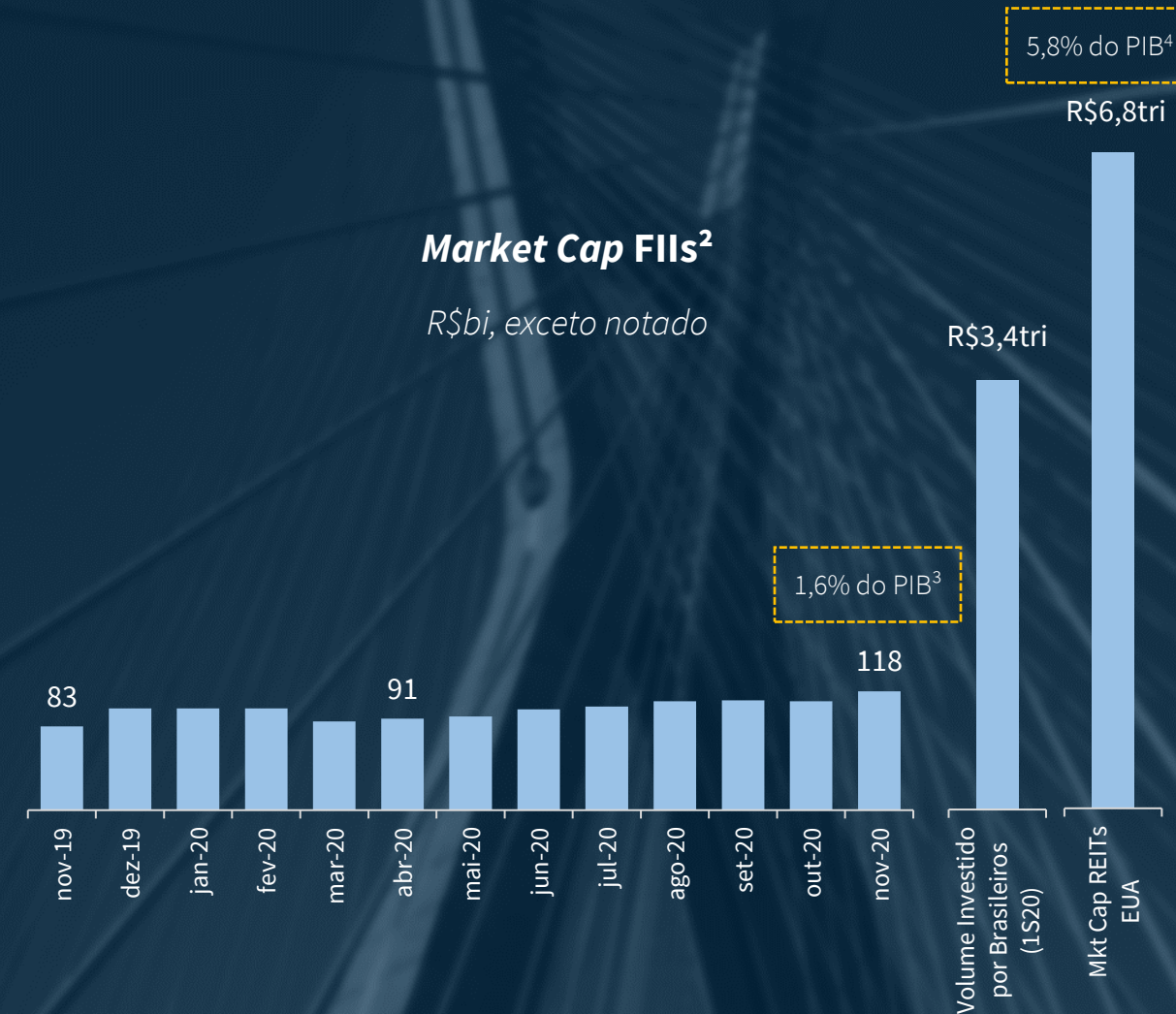
Volume de Investimento¹

US\$bi 2018



Market Cap FIIs²

R\$bi, exceto notado



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

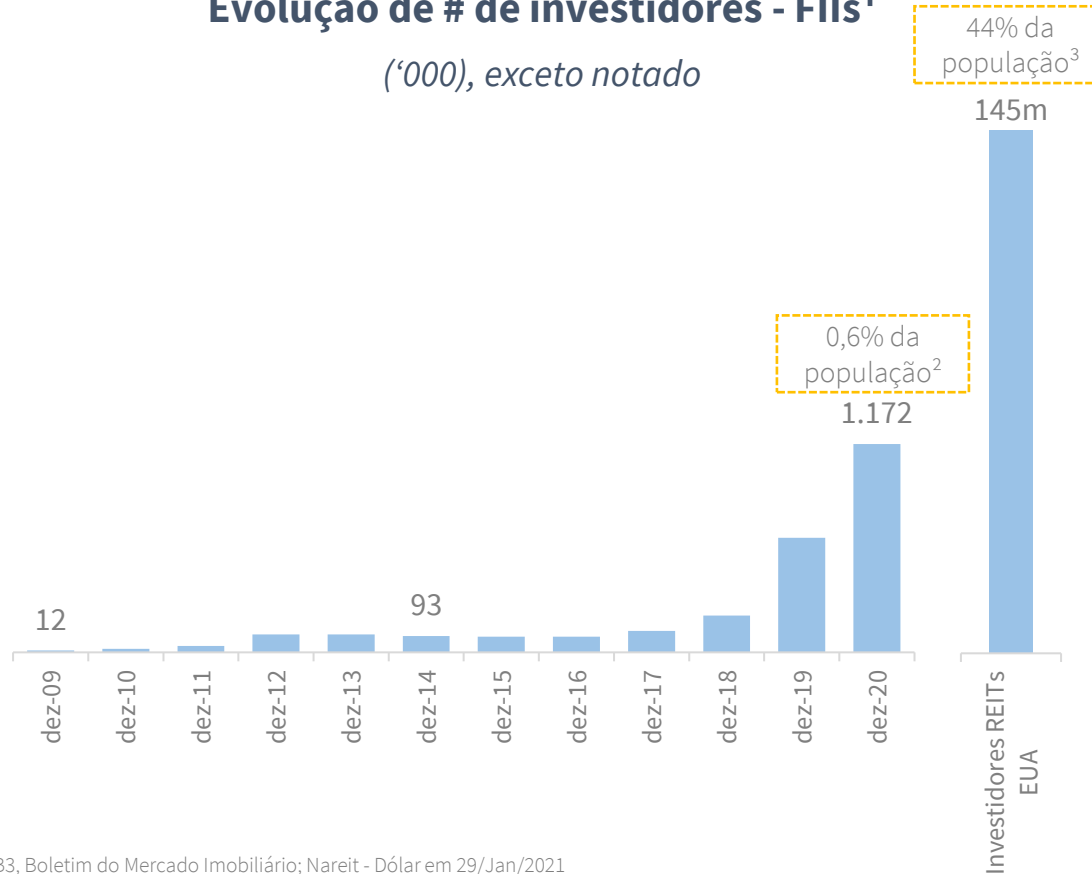
...com liquidez crescente e amplo espaço para crescimento

Página 254 do Prospecto

Aumento significativo na base de investidores acarretando em maior liquidez dos produtos imobiliários

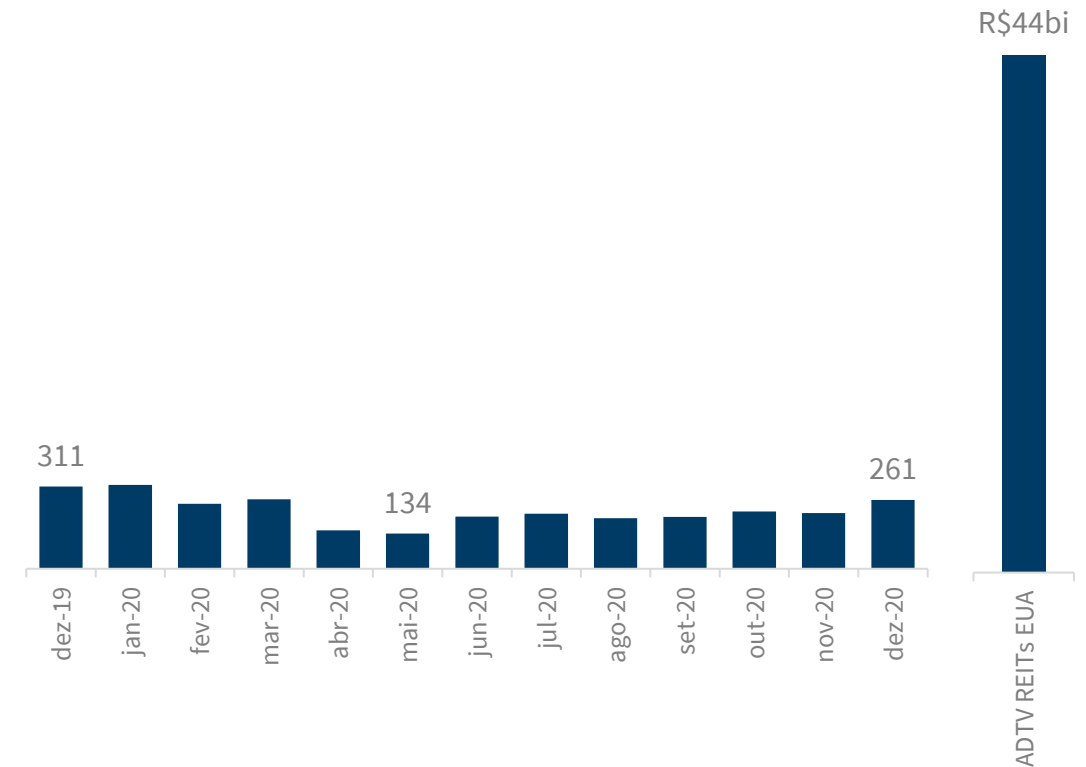
Evolução de # de investidores - FII's¹

(‘000), exceto notado



Evolução de Liquidez - FII's¹

ADTV (R\$m), exceto notado



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

1. Fonte: B3, Boletim do Mercado Imobiliário; Nareit - Dólar em 29/Jan/2021

2. Fonte: IBGE - 2021

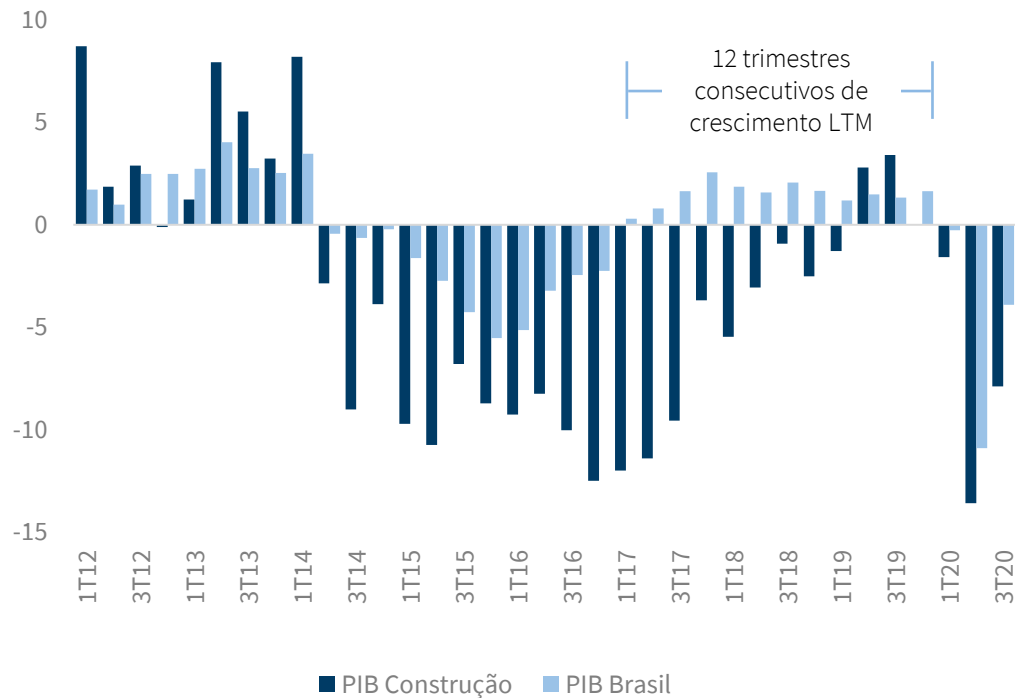
3. Fonte: Census USA - 2021

...e com bons fundamentos imobiliários

Nos últimos anos, demanda retomou com mais força que oferta criando espaço para recuperação de vacância e preço. Ao mesmo tempo, juros baixo e inflação sob controle fortalecem o mercado de investimentos

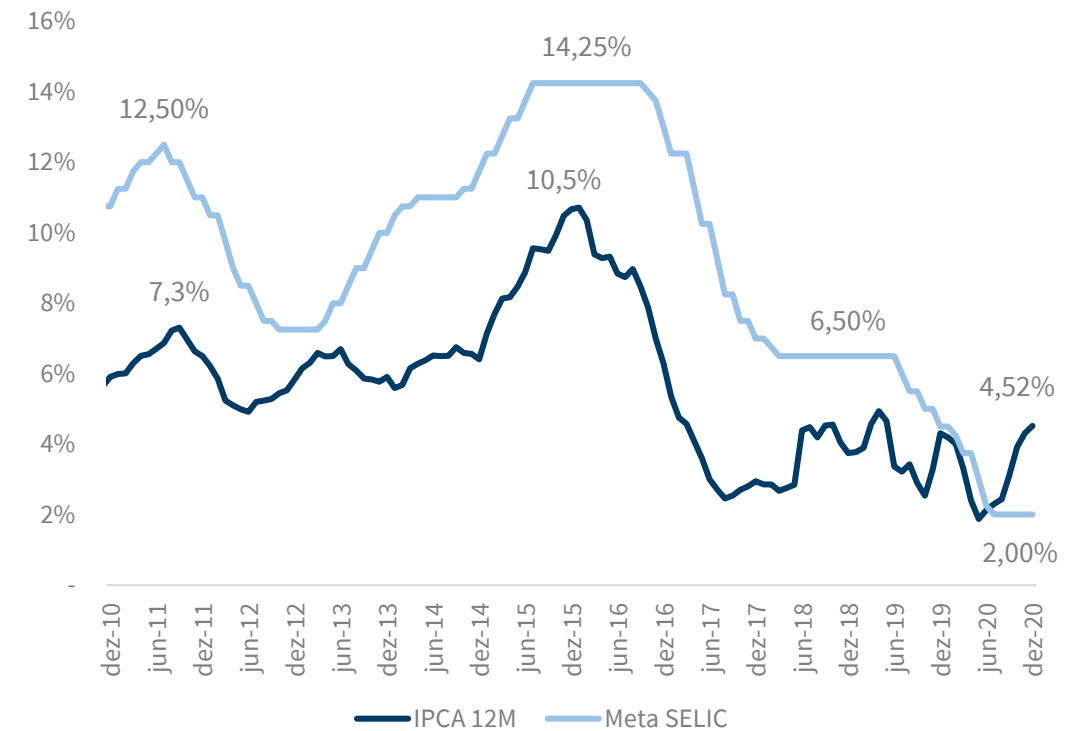
PIB Brasil e PIB Construção Civil¹

Trimestre atual v.s. trimestre ano anterior



SELIC e Inflação²

Taxa acumulada de 12 meses



1. Fonte: IBGE
2. Fonte: Banco Central, IBGE

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

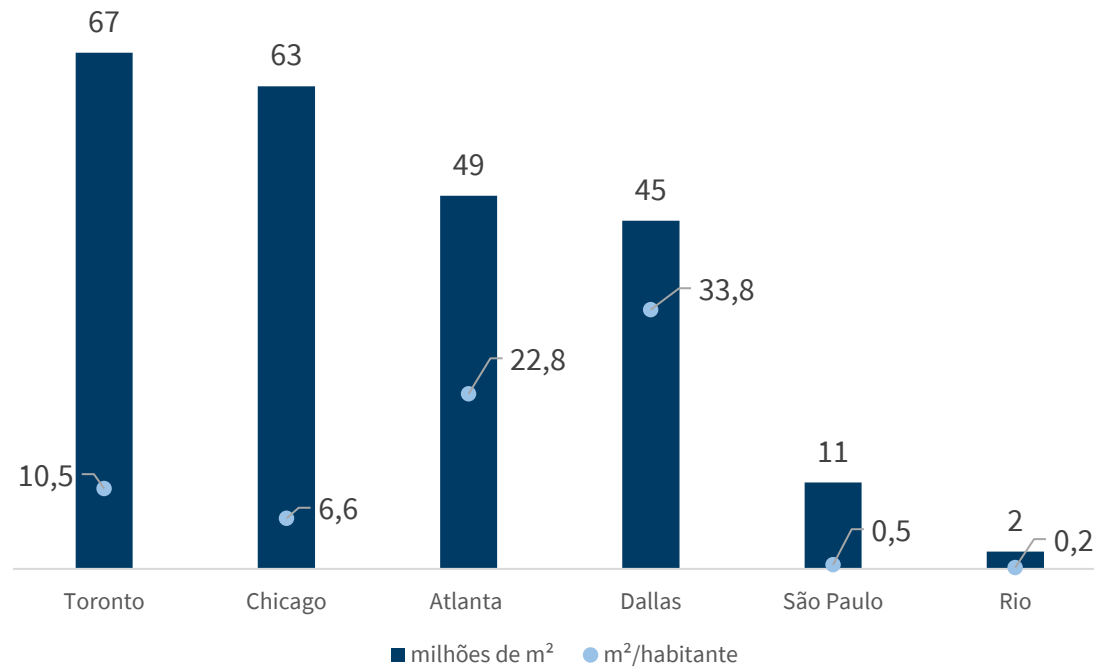
Mercado de galpões é altamente sub-penetrado no Brasil...

Página 255 do Prospecto

Na visão da Gestora, há grande deficiência de galpões no Brasil, com o mercado inteiro do país menor do que o mercado logístico da cidade de Chicago

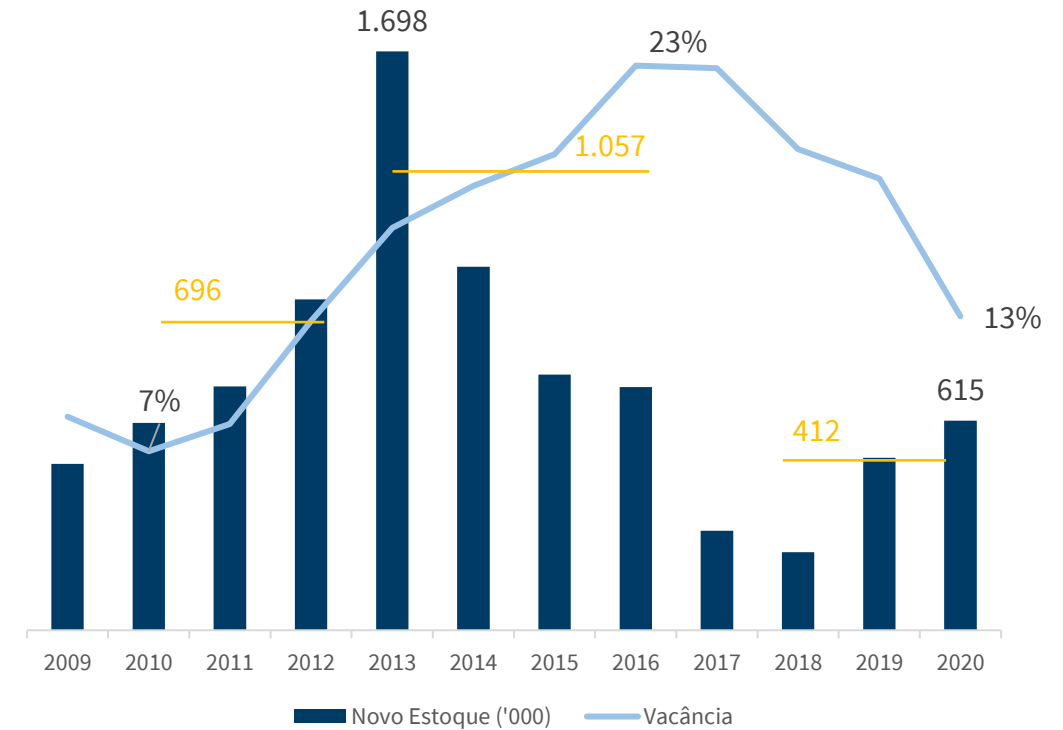
Mercado de Galpões¹

Milhões de m² e m²/habitante



Novo Estoque e Vacância Galpões¹

'000 m²



1. Fonte: Cushman & Wakefield

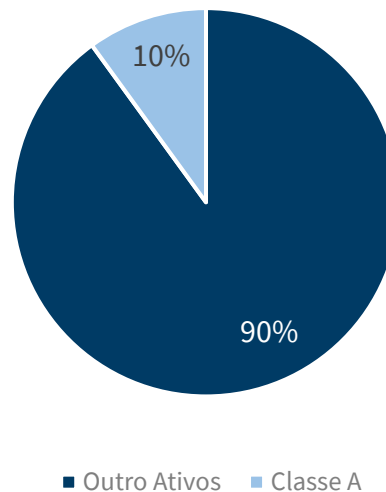
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

...com escassez de ativos de qualidade e oportunidade de crescimento de FIIs

Apenas 11% do total em ativos Classe A ou superior e *market cap* dos principais FIIs 50x menor que o mercado norte americano

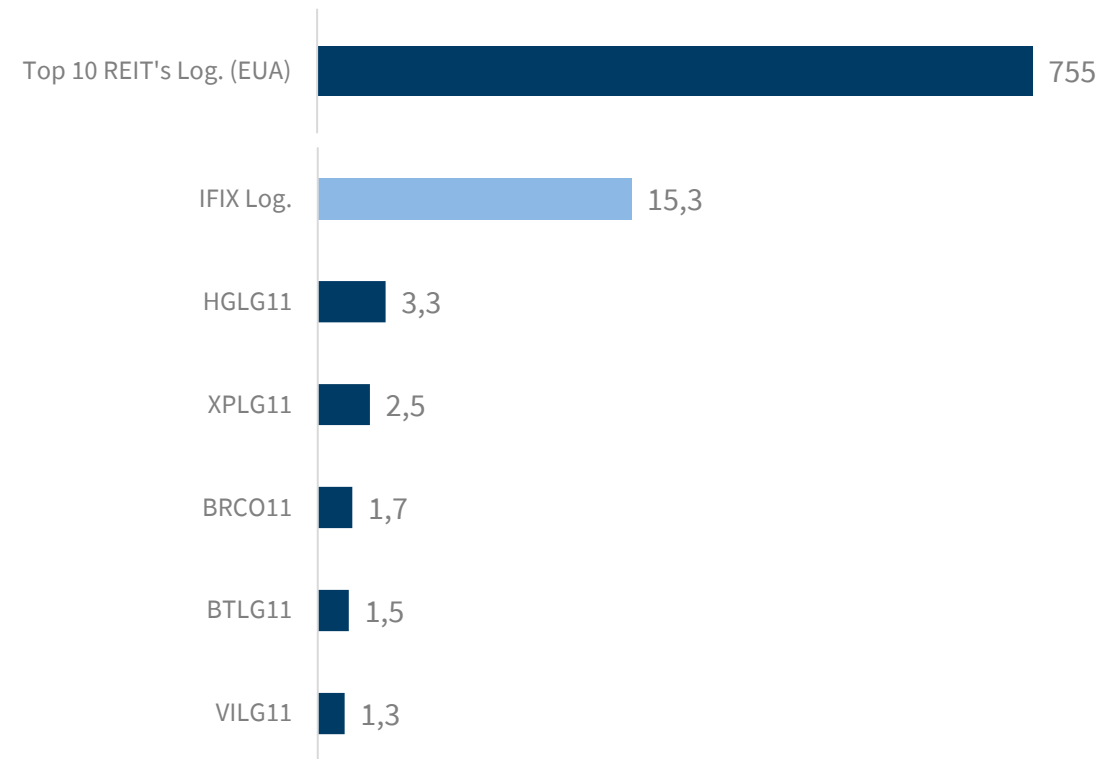
Classe Ativos¹

% ABL total



FIIs Logísticos²

Market cap (R\$bi)



1. Fonte: CBRE
2. Fonte: Clube FII e Yahoo Finance (04/Fev/2021)

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

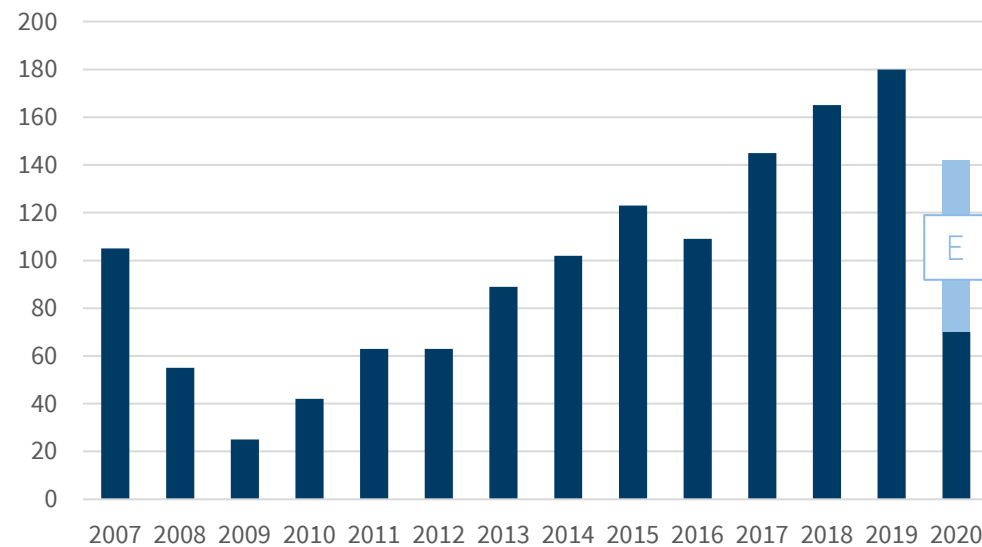
Segmento com alto investimento e perspectivas de crescimento...

Página 256 do Prospecto

Investimentos em galpões vem crescendo no mundo e é o principal setor imobiliário da América Latina. Na visão da Gestora, demanda deve crescer puxada pelo e-commerce

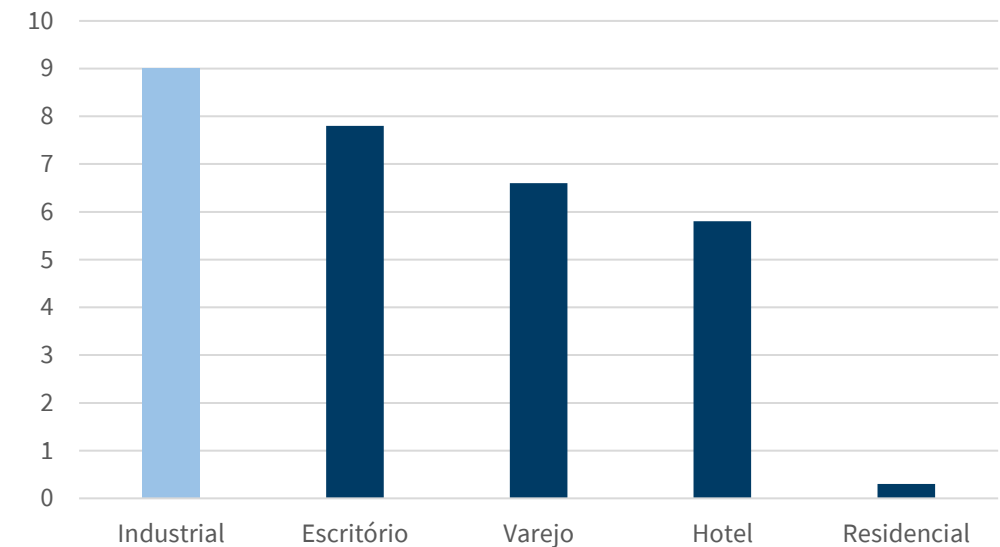
Volume Global de Transações Industriais/Logísticas¹

Volume Total de Investimentos (US\$bi)



Invest. em Prop. Comerciais LatAm¹

Volume Total de Investimentos 2015-2019 (US\$bi)



a cada US\$1bi em vendas por e-commerce...



...gera uma demanda de mais de 100 mil m² de área de distribuição¹

1. Fonte: RCA (Americas), CBRE Research, 2T 2020

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

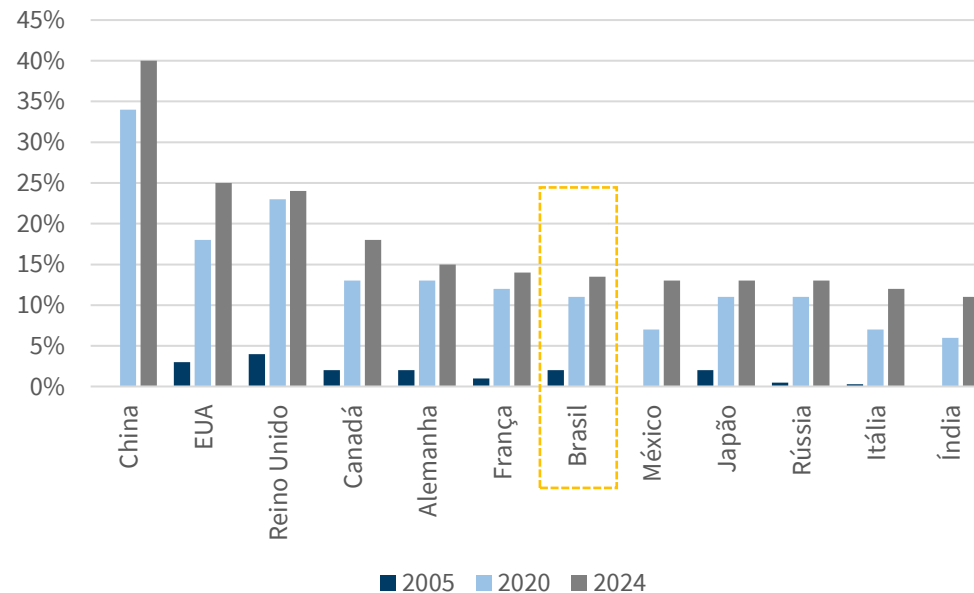
...tendo e-commerce como *driver* de crescimento de demanda

Página 257 do Prospecto

Baixa penetração de e-commerce no Brasil mas com alta perspectiva de crescimento anual médio nos próximos anos

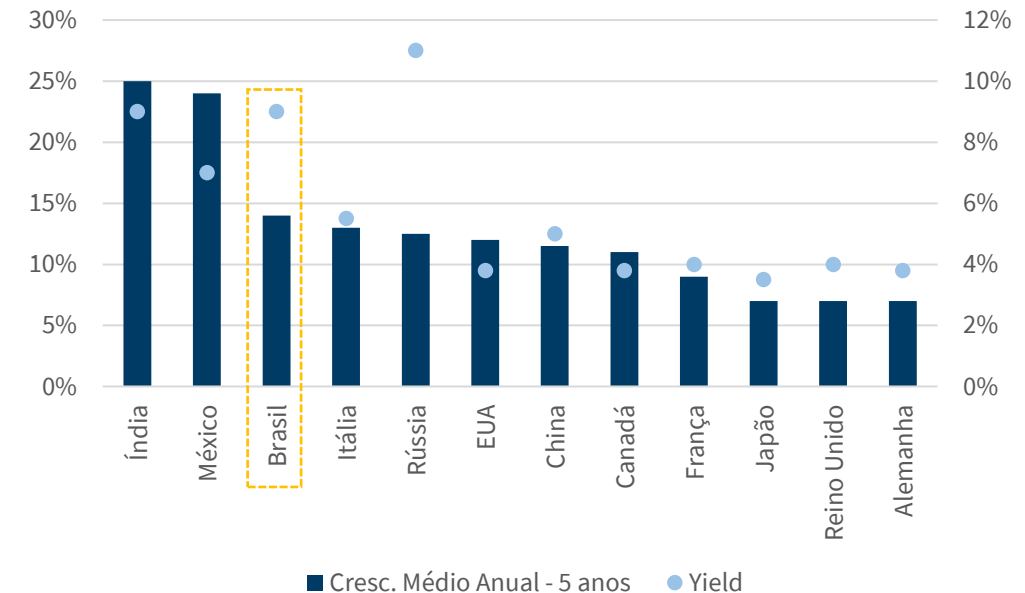
Penetração do e-commerce¹

% das vendas totais de varejo



Crescimento e-commerce & yield industrial/logístico²

Crescimento médio anual nos próximos 5 anos & %



1. Fonte: Euromonitor, CBRE Research, Agosto 2020

2. Fonte: Euromonitor, Setembro 2020

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

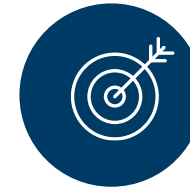
BLUEMACAW LOGÍSTICA FII

Blue Macaw

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

BlueMacaw Logística FII

Gestão institucional de investimentos imobiliários no setor de galpões com foco em renda, também buscando apreciação de capital



ESTRATÉGIA

- Investimentos alvo: ativos resilientes com alto potencial de geração de renda
- Setores: galpões logísticos e industriais
- Geografia: território nacional com foco na região Sudeste
- Inquilinos: imóveis nos quais inquilinos tem alto custo de mudança e razão técnica de estar na localização



DIFERENCIAIS

- Originação e Execução: *deal flow* proprietário com foco em processos não competitivos
- Gestão ativa: histórico de geração de valor operacional na relação com inquilinos
- Liquidez: foco em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos buscando ganhos adicionais com reciclagem de portfolio

Fonte: Gestor

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

Histórico do Fundo

- ✓ Rápida Alocação de Capital
- ✓ Pagamento Estável de Dividendos
- ✓ Aumento do Fundo via *Follow-On*

30/Out/20

> IPO

- R\$190 milhões

3/Nov/20

**> Aquisição
BTS Rio de
Janeiro**



17/Nov/20

> Emissão CRI

- R\$235 milhões
- 10 anos

Dez/20-Atual

> Dividendos

- 8.7% *dividend yield* anualizado¹

Abr/21

> Follow-On



Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

1. *Yield* calculado sobre os recursos aportados no Fundo à custo na data da aquisição (Nov/2020)

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

Visão Atual do Fundo

100% de ocupação com WAULT¹ de 10 anos

Ocupação do Portfolio

(% da receita)



WAULT¹

(anos)



Tipo de Contrato

(% da receita)

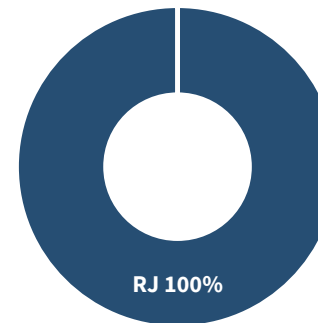


Geografia

(localização)

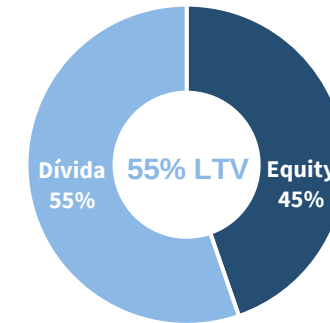


(% da receita)



Endividamento

(% do patrimônio)



Fonte: Gestor

1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio

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

Portfólio - BTS Rio de Janeiro

Página 259 do Prospecto



DESTAQUES

RJ

50 km Centro

145k m²

ABL

AAA

Classe

100%Ocupação
(Atípico 10 anos)

Inquilinos



Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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



2ª EMISSÃO DE COTAS

Blue Macaw

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

Pipeline

Transações contratadas equivalem à **88%** do uso de recursos da oferta base¹

	ABL Aproximado (m ²)	Preço Aquisição (R\$m)	R\$ / m ²	Cap Rate %
Portfólio Atual	145,000	\$390	\$2,676	8.1%
Ativos Contratados	95,000	\$338	\$3,609	8.6%
Atual + Contratados	240,000	\$728	\$3,041	8.3%
Em Negociação	325,000	\$876	\$2,666	9.4%
Pipeline Total (contratados + negociação)	420,000	\$1,214	\$2,875	9.2%
Atual + Pipeline Total	565,000	\$1,604	\$2,824	8.9%

DESTAQUES

- *Entry Cap* de 8.6% nos ativos contratados e 9.2% na média do *pipeline*
- Ativos Contratados + Portfólio Atual:
 - 88% localizado na Região Sudeste
 - 100%² de ocupação com aluguel médio de R\$21/m²
 - 9 anos de prazo médio de contrato
 - Inquilinos com alta alavancagem ao setor de *e-commerce*

Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

1. Considerando custos de transação, ITBI, reservas de *capex* e custos de oferta

2. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

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

Ativos Contratados - São Bernardo do Campo



DESTAQUES

SP

25 km Centro

27k m²

ABL

AAA

Classe

100%

Ocupação

Inquilinos



Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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

Ativos Contratados - Jandira Park

Página 262 do Prospecto



DESTAQUES

SP

30 km Centro

36k m²

ABL

A

Classe

100%¹

Ocupação

Inquilinos

BAKER
HUGHES
a GE companyBaker
Hughes

IRON MOUNTAIN®

HYDE



Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

1. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

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

Ativos Contratados - SLB RS



DESTAQUES

RS

195 km POA

31k m²

ABL

B

Classe

100%Ocupação
(Atípico 15 anos)

Inquilinos



Fonte: Gestor

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

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

Visão Pro-Forma do Fundo

Assumindo apenas aquisição dos Ativos Contratados

Ocupação do Portfolio

(% da receita)



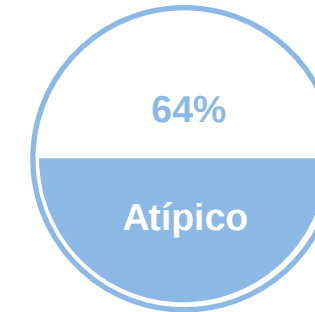
WAULT¹

(anos)



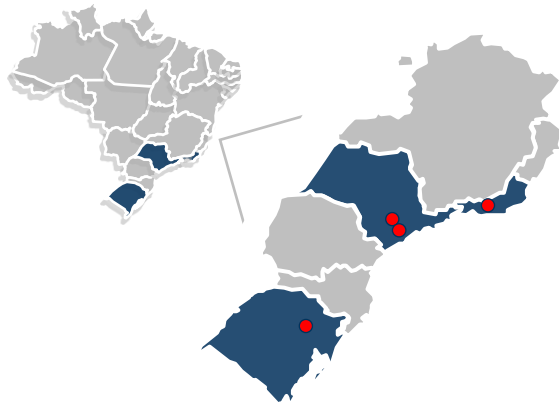
Tipo de Contrato

(% da receita)

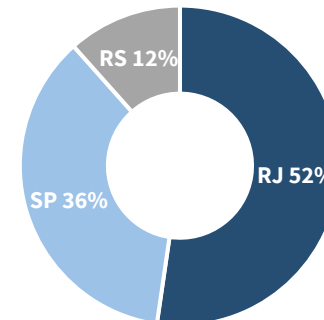


Geografia

(localização)

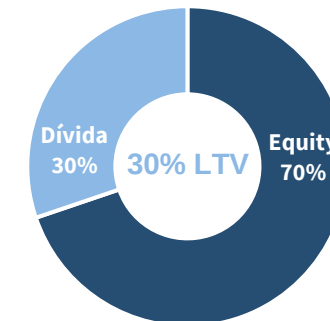


(% da receita)



Endividamento

(% do patrimônio)



Fonte: Gestor

1. WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos alugueis pela receita vigente de aluguel próprio

2. Considerando garantia de renda por 12 meses a ser arcada pelo vendedor correspondente a área vaga de 1.759m²

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

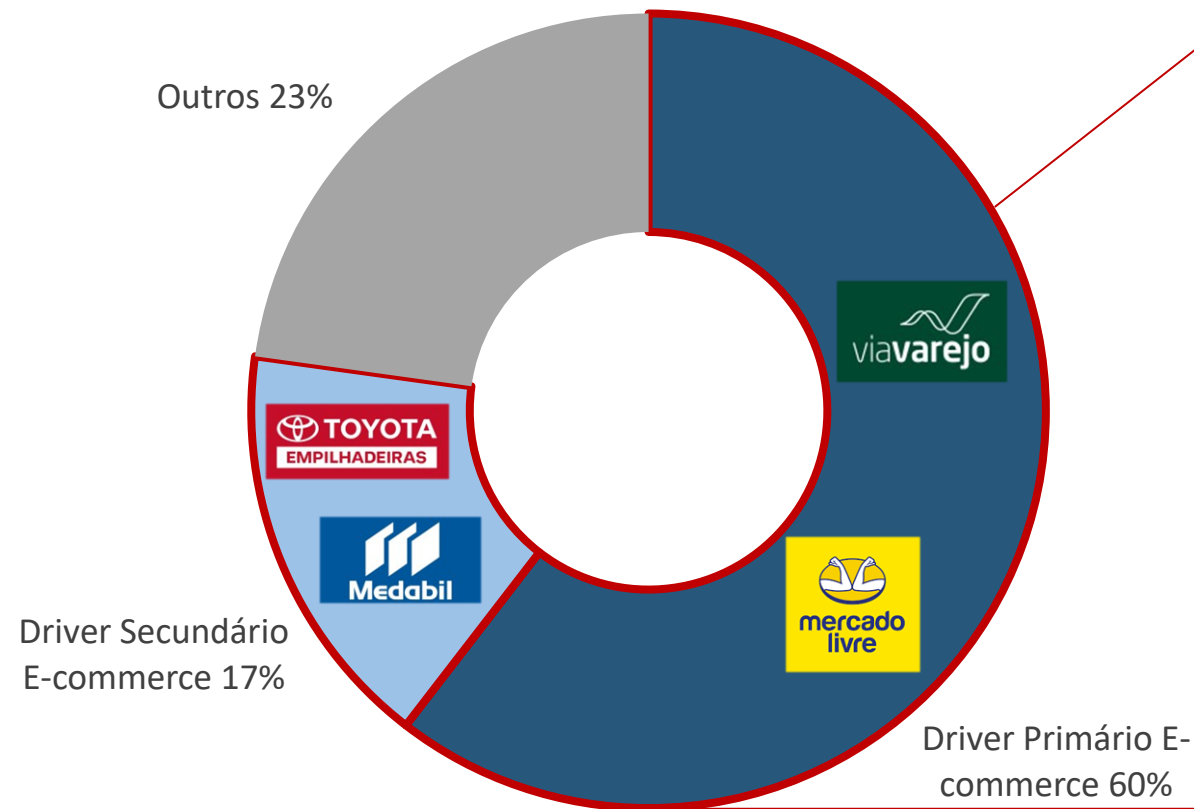
Alavancagem ao Setor de *E-Commerce*

+75% dos inquilinos estão direta ou indiretamente ligados ao crescimento do setor de *e-commerce*



DESTAQUES

- Via Varejo: uma das **maiores varejistas** do Brasil com alto crescimento em **e-commerce** (+219% no 3T20)¹
- Mercado Livre: uma das **principais varejistas online** da América Latina com **plano de expansão** no Brasil²
- Toyota Empilhadeiras: filial especializada de uma das **maiores montadoras do mundo**, atendendo o mercado de **empilhadeiras** para galpões logísticos³
- Medabil: **líder de mercado** em sistemas construtivos horizontais para galpões logísticos com **+50 anos** de experiência de mercado⁴



Fonte: Gestor
Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

1. CNN/R1 Via Varejo
2. EXAME/Forbes
3. Autoesporte
4. Medabil

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

Premissas Estudo de Viabilidade

Principais Premissas		Comentários
Aquisição	Potencial de até R\$1.214m R\$2.875/m²	Excluindo ITBI + custos de transação + custos de oferta + reservas de manutenção
Aluguel	Potencial de até R\$9,3m por mês 22/m²/mês	Cap de entrada de 9,2% (8,6% considerando apenas aquisições dos ativos com CCV assinado)
Financiamento		Ativos Contratados adquiridos sem alavancagem
Reserva de Manutenção	Incluso no <i>all-in</i> de aquisição, individualmente por ativo	Premissas de reservas de manutenção levam em consideração dinâmica contratual com inquilinos, idade do ativo, visita e diligencia técnica
Despesas	Despesas operacionais de 1,0% da receita	- Condomínio e IPTU são pagos pelos inquilinos e arcados pelo Fundo na área vaga - Premissas de despesas operacionais em linha com contratações recentes
Execução do Pipeline	- Aquisição imediata dos ativos contratados - Alocação integral dos recursos em 3 meses após oferta	Ativos contratados (88% do uso de recursos da oferta) estão em fase final de diligência
Dividend Yield Esperado Fundo Ano 1	7,6%	Assume <i>dividend yield</i> médio do pipeline adicional na alocação dos recursos remanescentes da oferta

Fonte: Gestor
 NOTA: A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

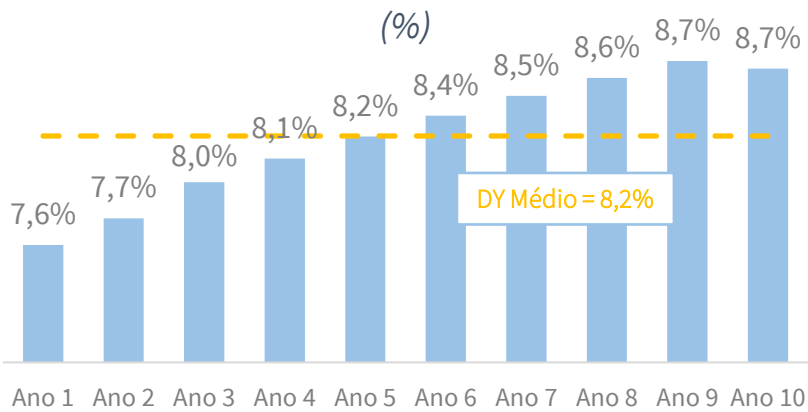
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
 ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Estudo de Viabilidade¹

Oferta	
R\$ / Cota (All-in)	\$105.00
Quantidade de novas Cotas ('000s)	3,966
Mês Emissão	abr-21
Quantidade Total de Cotas ('000s)	5,866
% do Fundo Pós Oferta	68%

Fontes e Usos (R\$ '000)			
Recursos da Oferta	\$400,000	Aquisição de Ativos	\$381,957
Custos de distribuição	\$16,460	Custos Aquisição (incl. ITBI)	\$18,043
		Custos de Oferta	\$16,460
Total Fontes		Total Usos	
\$416,460		\$416,460	

Dividend Yield



Fluxo de Caixa (R\$m) - 100% do Fundo	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Equity Value @ R\$105/cota (Início do Período)	616	616	625	647	671	697	726	757	790	827
(+) Amortizações CRI	0	9	22	24	26	28	31	34	37	95
Equity Value @ R\$105/cota (Final do Período)	616	625	647	671	697	726	757	790	827	922
(+) Renda Ativos Existentes	32	33	34	35	36	38	39	40	41	43
(+) Renda Ativos Contratados	28	29	30	31	32	33	34	36	37	38
(+) Renda Ativos Pipeline	3	4	4	5	5	5	5	5	5	6
(+) Reserva de Lucro e Rendimento de Caixa	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NOI	65	66	69	71	73	76	78	81	84	86
(-) Juros CRI	(13)	(13)	(12)	(12)	(11)	(10)	(9)	(7)	(6)	(2)
(-) Taxa de Administração e Gestão	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)	(7)	(7)	(8)
(=) Resultado Líquido	47	48	51	53	56	60	63	67	71	76
(=) Resultado Líquido / cota (R\$)	7.9	8.2	8.6	9.1	9.6	10.2	10.7	11.4	12.0	12.9
Dividend Yield	7.6%	7.7%	8.0%	8.1%	8.2%	8.4%	8.5%	8.6%	8.7%	8.7%

Fonte: Gestor

1. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

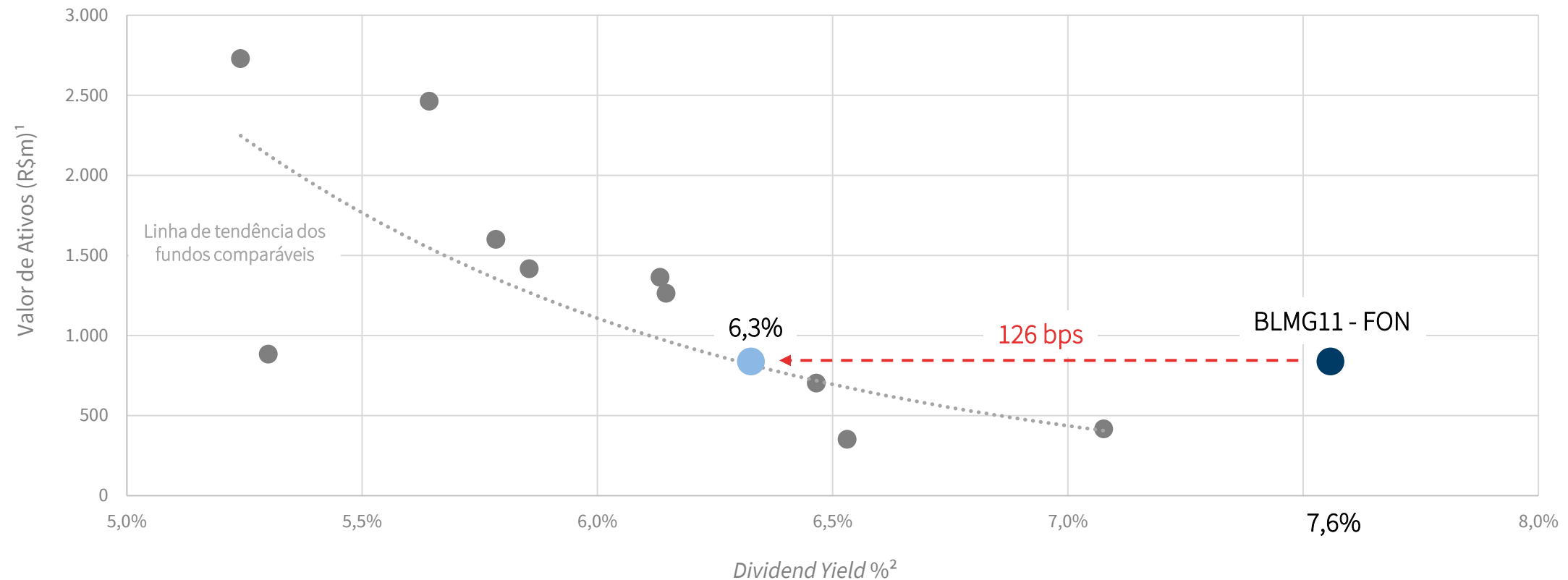
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Dividend Yield vs. Comparáveis de Mercado

Página 264 do Prospecto

Posicionamento atrativo versus peers com prêmio significativo de *dividend yield* e alto potencial de compressão com aumento do tamanho do fundo

Fundos Logísticos Comparáveis vs. BLMG11



NOTA: A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: ClubeFII - valores de 04/Fev/2021 | relatórios gerenciais e informes de rendimento

1. Ajustando para caixa e endividamento
2. Último dividendo anualizado

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

Blue Macaw

Resumo

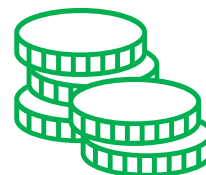
Por que BLMG11?

Execução Comprovada



Execução comprovada do plano pós IPO

Dividend Yield Atrativo



Acima da média de mercado e, na visão do gestor, com potencial de compressão¹

Potencial de Crescimento



+75% da receita ligada ao crescimento secular de e-commerce²

1. Conforme evidenciado no gráfico da página anterior

2. Considerando aquisição dos ativos contratados

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

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Blue Macaw

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

Termos e Condições da Oferta

Capa e página 21 do Prospecto

Oferta	ICVM 400
Emissão	2ª (segunda) emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Souza Mello (Coordenador Líder) Lefosse (Fundo e Gestor)
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$400.000.043,95 (quatrocentos milhões, quarenta e três reais e noventa e cinco centavos), com possibilidade de lote adicional de ate 20% (vinte por cento) ou seja, até R\$79.999.968,45 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)
Quantidade Inicial de Cotas	3.966.287 (três milhões, novecentas e sessenta e seis mil e duzentas e oitenta e sete) Cotas
Preço de Subscrição por Cota	Preço de Emissão de R\$ R\$100,85 (cem reais e oitenta e cinco centavos) + Taxa de Distribuição Primária de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos)
Custos da Oferta	Os custos de distribuição da Oferta serão arcados via taxa de distribuição primária, sendo certo que tal valor representa o equivalente a 4,12% (quatro inteiros e doze centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$4,15 (quatro reais e quinze centavos) por Cota
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de 495.786 (quatrocentas e noventa e cinco mil e setecentas e oitenta e seis) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$50.000.018,10 (cinquenta milhões, dezoito reais e dez centavos), para a manutenção da Oferta
Ambiente de Negociação	As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3

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

Termos e Condições da Oferta

Capa e páginas 15, 16, 104 e 105 do Prospecto

Investimento Mínimo	248 (duzentas e quarenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$25.010,80 (vinte e cinco mil, dez reais e oitenta centavos) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Prospecto
Público Alvo	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, sendo que serão considerados Investidores Institucionais as pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.028,60 (um milhão, vinte e oito reais e sessenta centavos), equivalente a 9.916 (nove mil, novecentas e dezesseis) Novas Cotas
Remuneração do Administrador e do Gestor	Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, dividida da seguinte forma: I. Remuneração do Administrador: 0,13% a.a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do patrimônio ou valor de mercado do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. II. Remuneração do Gestor: a totalidade do saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador prevista no item (i) acima. III. Remuneração do Banco Liquidante: será devido o valor mensal de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), quando houver necessidade de contratação de prestador de serviços de Banco Liquidante. Taxa de Performance: Além da remuneração prevista acima, o Gestor fará jus à Taxa de Performance calculada nos termos da fórmula abaixo, e devida desde que ela seja superior a zero (TP>0): $TP = \{0,20 * [Vi \text{ Corrigido} * (\Sigma i \text{ Corrigido } \% - \Sigma p \text{ Corrigido } \%)]\} + TP_{n-1}$ TP = Taxa de Performance; Vi Corrigido = valor total integralizado de Cotas, ajustado por eventuais amortizações, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE, entre a data da respectiva integralização e a data de apuração da Taxa de Performance; Σi Corrigido % = quociente calculado entre (a) o valor total distribuído aos cotistas, já deduzido de todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a título de dividendos e ganhos de capital, no semestre de apuração da Taxa de Performance, e (b) Vi Corrigido, conforme calculado acima; Σp Corrigido % = benchmark de 6% (seis por cento) ao ano, calculado <i>pro rata die</i> no semestre de apuração da Taxa de Performance. TP_{n-1} = eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

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

Termos e Condições da Oferta

Página 82 do Prospecto

Cronograma Tentativo

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	06/01/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15/03/2021
3	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	22/03/2021
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	22/03/2021
5	Início do Período de Subscrição	23/03/2021
6	Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	25/03/2021
7	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	05/04/2021
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	07/04/2021
9	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/04/2021
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/04/2021
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/04/2021
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	09/04/2021
13	Encerramento do Período de Subscrição	15/04/2021
14	Procedimento de Alocação	16/04/2021
15	Data de Liquidação das Oferta	22/04/2021
16	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/09/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

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

FATORES DE RISCO

Blue Macaw

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Novas Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

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

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Novas Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado judicialmente pelo Gestor. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Novas Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Escriturador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Novas Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o Fundo poderá ser liquidado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, da Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI que eventualmente vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Determinados Ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto ou potenciais surtos 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto 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. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

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 fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. 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 aos Ativos Alvo. 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 afetar o valor das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados a intervenções econômicas

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (a) política monetária, cambial e taxas de juros; (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; (c) greve de portos, alfândegas e receita federal; (d) inflação; (e) instabilidade social; (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (h) racionamento de energia elétrica; e (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Risco de Instabilidade Política

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus 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 da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países

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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes,

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto, 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 Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Novas Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Administrador ou pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da exploração dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos Alvo

A propriedade de Novas Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos Alvo subjacentes às Novas Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo são preponderantemente aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Novas Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Novas Cotas emitidas até então.

Assim, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Novas Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de crédito de ativos financeiros

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo

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

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo não sanado no prazo regulamentar, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

deliberar acerca de aportes de recursos adicionais ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Novas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas terem que efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR 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 a rentabilidade do fundo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingida a Captação Mínima. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Riscos de flutuações no valor de imóveis que integram e venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que integram e venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

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

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

Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que integram e venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Novas Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, 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 comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Riscos ambientais e de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos 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 dos imóveis e 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 indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações,

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis, nos termos do art. 56 do Decreto Federal nº 6.514/2008, incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500, 00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000, 00 (dez milhões de reais).

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). Adicionalmente, 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 os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Risco de aumento dos custos de construção

Conforme acima no item “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, 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 Novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, ou caso a nova emissão seja aprovada sem a previsão do direito de preferência, os Cotistas poderão sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de governança relacionado à impossibilidade determinadas pessoas votarem em assembleias gerais do fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou o Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na Seção “Destinação dos Recursos” estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

O pipeline indicativo total indicado na Seção “Destinação dos Recursos” inclui outros Ativos Imobiliários que o Gestor está analisando, além daqueles indicados como “Ativos Alvo” e, portanto, possui valor superior ao total do Montante da Oferta, ainda que acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional. A execução total do pipeline indicativo apresentado na Seção “Destinação dos Recursos” demandaria, necessariamente, além da conclusão satisfatória de negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores e da auditoria, a realização de ofertas subsequentes para captação de recursos adicionais pelo Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

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

A eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de exposição associado à locação 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 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 Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Podem existir, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

Risco de não contratação de seguro

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Como regra geral, os contratos de locação nos quais o Fundo consta como locador contêm obrigação do locatário de contratar e renovar os seguros patrimoniais dos imóveis. Se por ventura algum locatário vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e tal imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Riscos Relacionados à regularidade dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, do corpo de bombeiros, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e/ou que não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação nos quais o Fundo consta como locador. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos”, na página 58 do Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação da Captação Mínima

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritas Novas Cotas em quantidade equivalente à Captação Mínima. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente à Captação Mínima, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Investidor

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Novas Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

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

Fatores de Risco

Risco de a participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Risco Jurídico

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Novas Cotas.

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o Procedimento de Distribuição previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Novas Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

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

Conforme disposto na subseção “Plano de Distribuição” na página 63 do Prospecto, as Novas Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de potencial conflito de interesse

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

Fatores de Risco

Páginas 115 a 138 do Prospecto

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado 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 o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

DEMAIS RISCOS

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

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

EQUIPE DE DISTRIBUIÇÃO

Blue Macaw

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

Equipe de Distribuição



COORDENADOR LÍDER

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Guilherme Gatto
Dante Nutini
Luiza Stewart
Lucas Trindade
Giulia Costa
Carlos Antonelli

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer
Raphaela Oliveira



(11) 4871-4401

(11) 3075-0554

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

ESCLARECIMENTOS

Blue Macaw

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

Esclarecimentos

Páginas 90 e 91 do Prospecto

O Prospecto da Oferta está disponível para consulta nas seguintes páginas da Internet:

- Administrador: <https://www.vortx.com.br> [vortx.com.br] [vortx.com.br] [vortx.com.br]] (neste website clicar em “Investidor”, em seguida “Fundos de Investimento”, selecionar o Fundo “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas do Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- Fundo: <https://www.bluemacawlog.com/> [bluemacawlog.com] [bluemacawlog.com] [bluemacawlog.com]] (neste website clicar “Emissões, em seguida em “2ª Emissão” e então, clicar em “Prospecto Preliminar”).
- CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] [gov.br] [gov.br]] [gov.br] [gov.br] [gov.br] [gov.br]] (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”). Para acesso ao Prospecto Preliminar pelo Fundos.net [fundos.net] [fundos.net] [fundos.net]], consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] [gov.br] [gov.br]] [gov.br] [gov.br] [gov.br] [gov.br]] (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, buscar por “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).
- B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO: www.b3.com.br [b3.com.br] [b3.com.br] [b3.com.br]] (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”).

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> [gov.br] [gov.br] [gov.br]] (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, “Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, selecione a opção desejada).

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