

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO **BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 68.448.198/0001-04

Classificação ANBIMA: FII Papel Fundos
Gestão ANBIMA: Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logística
Código de Negociação: BRGL11
Código ISIN: BRBRGLCTF012

ADMINISTRADOR



BANCO BRADESCO S.A.

CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12

Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara
CEP 06029-900, Osasco - SP

GESTOR E COORDENADOR LÍDER



BANCO BRADESCO S.A.

CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição,
CEP 04543-011, São Paulo - SP

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 25 DE AGOSTO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/310, POR MEIO DO REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME ALTERADA ("RESOLUÇÃO CVM 160").

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas ("Cotas") da **CLASSE ÚNICA DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Primeira Emissão", "Classe Única", "Fundo" e "Oferta"), 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, sem considerar a colocação das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido). A presente Oferta é intermediada pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com escritório localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM pelo Ato Declaratório CVM/SIN/Nº 1.085 de 30.08.1989 para o exercício profissional de administração de recursos de carteiras de valores mobiliários ("Gestor e Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e Anexo da Classe, cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 03 de julho de 2026 ("Regulamento"). A Oferta terá como público-alvo exclusivamente investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. A Oferta será registrada na CVM sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VI, "b", da Resolução CVM nº 160, não se sujeitando à análise prévia da CVM.

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, até 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa

de Distribuição Primária, perfazendo o montante inicial de:

R\$ 32.000.000,00

(trinta e dois milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, no valor de R\$ 1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 101,62 (cento e um reais e sessenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição")

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), correspondentes a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, a Oferta poderá compreender a emissão de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta").

As cotas (i) poderão ser admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO** ("B3"), sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, após a data definida no Formulário de Liberação (conforme definido neste Prospecto) que será divulgado posteriormente à disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio da divulgação de rendimento pro rata e da obtenção de autorização da B3. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita ao encerramento do período de lock-up de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito uma prorrogação adicional de 1 (um) ano em caso de deliberação nesse sentido nos termos do regulamento da Classe Investida ("Período de Lock-Up"), bem como à observância ao disposto no Regulamento, no Anexo I e neste Prospecto.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR POR ELE EFETIVAMENTE SUBSCRITO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS DA CLASSE NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 11 A 27.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ("PROSPECTO DEFINITIVO") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO GESTOR, DO ADMINISTRADOR, DA CVM E NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO GESTOR, O ADMINISTRADOR E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 25 de agosto de 2026.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1.	Breve descrição da oferta.....	2
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3.	Identificação do público-alvo.....	3
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	3
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6.	Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7.	Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	4
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	8
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4.	FATORES DE RISCO.....	11
4.1.	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	12
5.	CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	28
5.1.	Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	29
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	31
6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	32
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	32
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	32
6.4.	Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação	32
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	33
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	34
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	34
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	34
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	37
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	38
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	38
8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	38
8.4.	Regime de distribuição	38
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	38
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado.....	42
8.7.	Formador de mercado	42
8.8.	Contrato de estabilização, quando aplicável	42
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	42
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	43
9.1.	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	44



10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES	45
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	46
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	47
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	48
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados	51
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	52
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	53
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO	54
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso	55
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	55
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	56
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	57
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	57
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	58
14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	58
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	58
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	58
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	59
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	61



ANEXOS

ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo e Ato de Aprovação da Oferta	69
ANEXO II – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Vigente	77
ANEXO III – Regulamento do Fundo	81
ANEXO IV – Estudo de Viabilidade	137
ANEXO V – Material Publicitário	145
ANEXO VI – Informe Anual	195



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 1ª Emissão de Cotas ("1ª Emissão") da **CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ("Classe", "Fundo", "Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) conduzida, no Brasil, pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 60.746.948/0001-12, com escritório localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, no 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição ("**Coordenador Líder**"), submetida a registro pelo rito de registro automático, conforme previsto nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (b), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**") e de acordo com a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 175**"), com o Regulamento do Fundo (conforme abaixo definido) e com o "Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" celebrado entre o Fundo, o Administrador (conforme abaixo definido), o Gestor (conforme abaixo definido) e a **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1309, 4º, 5º e 11º andar, São Paulo, SP, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social nº 253.777/24-0 ("**Distribuidora**").

O Fundo é administrado pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, credenciado como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 1.085, de 30 de agosto de 1989 ("**Administrador**"), e gerido pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, acima qualificado, com escritório localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente credenciado pela CVM pelo Ato Declaratório CVM/SIN/Nº 1.085 de 30.08.1989 para o exercício profissional de administração de recursos de carteiras de valores mobiliários ("**Gestor**" e, quando em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "**Ofertantes**").

As Cotas serão escrituradas e custodiadas pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, credenciado como escriturador de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 11.484, de 19 de maio de 2021, e como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990 ("**Escriturador**" e "**Custodiante**"), acima qualificado.

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e Lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

O regulamento vigente do **BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 68.448.198/0001-04 ("**Regulamento**"), foi devidamente aprovado nos termos do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", datado de 07 de agosto de 2026, que aprovou também os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

Registro da Oferta na CVM e registro na ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Normativos ANBIMA.

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definido), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.



2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo conta com uma única classe de cotas ("**Classe**").

As Cotas são destinadas exclusivamente aos Investidores no âmbito da presente Oferta.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

Desde que os Cotistas da Subclasse se encontrem adimplentes com suas obrigações perante a Classe, e observada as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias especiais de Cotistas da Classe ("**Assembleia Especial de Cotistas**"), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

Nos termos do artigo 11, § 2º, do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pela Classe terão seu direito de voto limitados a 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas em todas as deliberações nas Assembleias de Cotistas.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidore(s) Qualificado(s)**"), compreendendo, dentre outros, os investidores profissionais, as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, bem como os demais investidores enquadrados como investidores qualificados nos termos da regulamentação aplicável.

Não será admitida, no âmbito da Oferta, a subscrição, aquisição ou integralização de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada e em vigor ("**Resolução CVM 11**"), ainda que tais clubes se enquadrem, para outros fins, na categoria de investidores qualificados.

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

É permitido ao Administrador, ao Gestor e ao Coordenador Líder (incluindo suas respectivas partes relacionadas) adquirir Cotas de emissão da Classe, observadas as disposições deste Prospecto, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

A critério do Gestor, as Cotas **(i)** poderão ser admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Durante a colocação das Cotas, os Investidores que subscreverem as Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Cotas ("**Formulário de Liberação**") que será divulgado, posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita ao encerramento do período de lock-up de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito uma prorrogação adicional de 1 (um) ano em caso de deliberação nesse sentido nos termos do regulamento da Classe Investida ("**Período de Lock-Up**"), bem como à observância ao disposto no Regulamento, no Anexo A e neste Prospecto.

No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e

procedimentos operacionais da B3. As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O Preço de Emissão de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição dividido pelo número de Cotas adquiridas no âmbito da Oferta será de R\$ 1,62 (um real e sessenta e dois centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição") que será cobrado a título de taxa de distribuição primária ("**Taxa de Distribuição Primária**"), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 101,62 (cento e um reais e sessenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

Os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos e definidos no item 11.2 abaixo) serão arcados em sua totalidade pelos Investidores.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, até 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, perfazendo um montante de inicialmente até R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) eventualmente emitidas ("**Montante Inicial da Oferta**") e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), correspondentes a R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, e que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Lote Adicional**"), perfazendo o montante máximo da Oferta de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, o que corresponde a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("**Montante Total da Oferta**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação. Não haverá possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, sob orientação do Gestor e de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A Oferta será composta, inicialmente, por até 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, podendo alcançar o montante máximo de até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, caso seja emitida a integralidade das Cotas Adicionais.

Vedação à colocação de cotas para pessoas vinculadas em caso de excesso de demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Gestor, do Administrador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”).

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais). Nesse caso, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) na Seção 8.5 deste Prospecto e do fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na Seção 2.7 deste Prospecto.

Subscrição e integralização de cotas

Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento exclusivamente ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, inexistindo limites máximos de investimento.

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelos Investidores, do compromisso de investimento e boletim de subscrição (“**Compromisso de Investimento**”), que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento. O Compromisso de Investimento será acompanhado do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, e mediante o qual o Investidor obrigará-se a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Compromisso de Investimento, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor (“**Documento de Aceitação**”).

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores excedam a quantidade de Cotas objeto da Oferta, deverá ser realizada a colocação das Cotas por ordem de chegada pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador, observados os objetivos da Oferta e a regulamentação aplicável.



A integralização de cada uma das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador por orientação do Gestor, na medida e especificamente conforme disposto no Regulamento ("**Chamada de Capital**").

O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(a)** quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; **(b)** valor total que deverá ser integralizado; e **(c)** data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Sem prejuízo do disposto acima, no âmbito da Oferta, a 1ª (primeira) Chamada de Capital será realizada tentativamente pelo Administrador conforme cronograma indicativo da Oferta previsto neste Prospecto. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Investidor será considerado um "Cotista Inadimplente" para fins do Regulamento e estará sujeito às penalidades ali previstas.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, ao Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido).

Subscrição condicionada

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, ele será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido). Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



Investimento mínimo e máximo por investidor

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota, correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Não haverá limite máximo para subscrição por Investidor.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso de Distribuição Parcial das Cotas, veja a Seção "2. Destinação dos Recursos" a seguir.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados de forma ativa e discricionária pelo Gestor, à obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, preponderantemente, em Ativos Alvo, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investida em Ativos Financeiros.

Conforme disposto no Regulamento, a Classe tem por objetivo prover rendimentos aos Cotistas por meio da aquisição de cotas da Subclasse A de emissão do Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito sob o CNPJ nº 67.831.674/0001-09 ("**Ativos Alvo**" ou "**Classe Investida**"). Ainda, a parcela do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item "i" acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente pelos ativos listados nos itens "(i)" e "(ii)" acima ("**Ativos Financeiros**").

Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

É possível que a Classe venha a realizar transações que caracterizem situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo que a concretização das referidas transações dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe, reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos do Regulamento e do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Assembleia Originária

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Cotistas para deliberar ("**Assembleia Originária**") sobre a autorização para que a Classe possa investir, subscrever, adquirir, negociar e/ou alienar **(a)** cotas de fundos de investimento ou veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e pelo Gestor ou por pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, direta ou indiretamente, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, e **(b)** Ativos Financeiros, incluindo derivativos, que sejam de titularidade e/ou emitidos, ofertados, distribuídos, intermediados, estruturados ou que tenham como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a elas ligadas e/ou relacionadas, e/ou veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e pelo o Gestor ou por pessoas a eles ligadas e/ou relacionadas, direta ou indiretamente, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe, conforme aplicável, desde que tais operações descritas nos itens "(a)" e "(b)" acima sejam realizadas em linha com os padrões de mercado e para fins de gestão de liquidez e/ou proteção patrimonial da carteira da Classe.

Procedimentos da Assembleia Originária

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, terão a possibilidade de outorgar procuração para autorizar as transações no âmbito da Assembleia Originária ("**Procuração**"). A outorga da Procuração **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** não é irrevogável ou irretratável; **(iii)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à transação com Ativos Conflitados; **(iv)** caso venha a



ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, Cotista da Classe e manter tal condição quando da realização da Assembleia Originária; **(v)** será outorgada pelos Investidores que, antes da outorga da Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou no patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A outorga de Procuração para representação na Assembleia Originária é facultativa e poderá ser realizada, por meio físico ou digital, a partir do ato da assinatura do Documento de Aceitação, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder e os procedimentos a serem indicados na convocação da Assembleia Originária.

A outorga de poderes específicos via Procuração é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor: **(i)** até o dia anterior à data de realização da Assembleia Originária, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, no endereço Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900; **(ii)** até o momento de realização da Assembleia Originária, digitalmente, mediante envio para o e-mail bcsf.estruturados@bradesco.com.br ou, ainda, **(iii)** mediante comparecimento do Investidor na Assembleia Originária, caso esta ocorra de forma presencial, conforme aplicável.

Não obstante, o Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a votarem na Assembleia Originária e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses.

Caso as matérias não sejam aprovadas pelos Cotistas, a Classe não estará autorizada a adquirir os ativos conflitados.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DESTE PROSPECTO.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção e na política de investimentos prevista no Regulamento, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DA SEÇÃO “SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA” E DO FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL OU NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NAS PÁGINAS 6 E 13 DESTE PROSPECTO.



4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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

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 a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, 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 e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

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

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

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

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

Risco relativo ao Período de Lock-Up

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Administrador, o Fundo será liquidado nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de Distribuição Parcial ou de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários da Classe Investida

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário da Classe Investida

Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Investida

O valor dos Ativos Imobiliários da Classe Investida está sujeito a condições sobre as quais a Classe Investida e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe Investida de forma direta ou indireta e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação e à venda de imóveis da Classe Investida

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel do patrimônio da Classe Investida

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Custos não previstos e atrasos

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco do construtor

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários

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



de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe Investida, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe Investida, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe Investida poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de reclamações de terceiros

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução



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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2º da Lei nº 9.779/99)

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco ambiental

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Concentração da carteira

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Imobiliários da Classe Investida

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de regularidade dos imóveis da Classe Investida

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe Investida

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco regulatório

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos atrelados aos ativos investidos

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

Escala Qualitativa de Risco: Média



Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco do Estudo de Viabilidade

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não contratação de seguro

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de não realização dos Empreendimentos Imobiliários pela Classe Investida

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de pré-pagamento dos ativos

Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários da Classe Investida poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe Investida em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe Investida, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe Investida, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de alteração das Leis Aplicáveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Riscos de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de descontinuidade

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Liquidez reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Demais riscos

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

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



5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA



5.1. Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

- (a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, deste Prospecto e da Lâmina	25/08/2026
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	25/08/2026
3	Início do Período de Distribuição	01/09/2026
4	Data máxima para encerramento do Período de Distribuição	11/09/2026
5	Procedimento de Alocação	15/09/2026
6	Data Tentativa para Envio da 1ª Chamada de Capital	17/09/2026
7	Data prevista para o encerramento dos processos de liquidação via Chamadas de Capital	25/09/2029
8	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Em até 180 da Divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e do Anúncio de Início.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Gestor e Coordenador Líder:** <https://bradescoasset.com.br/fundos/alternativos/> (neste *website* clicar no nome do fundo em "Como Fazemos" e, então, clicar em "BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - CNPJ: 68.448.198/0001-04");
- **Administrador:** <https://banco.bradesco> (neste *website* acessar "Produtos e Serviços", depois "Investimentos" e "Fundos de Investimentos", selecionar "Guia do Investidor", selecionar "Informações aos Cotistas" e selecionar o segmento "Outros" e categoria "FUNDOS IMOBILIÁRIOS", depois selecionar "Prospecto" e clicar no "OK");



- **CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (A)** (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada; **(B)** selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)” clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Na sequência, clicar em “Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento, etc.)” e, então, localizar o documento desejado);
- **B3: www.b3.com.br** (neste *website* 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 “BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado).



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



- 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que está é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

- 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à distribuição secundária da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, e que, atualmente, o Ofertante detém a totalidade das Cotas da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Conforme disposto no Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente subscritas e integralizadas no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento e no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas.

- 6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Considerando que a presente distribuição secundária se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

- 6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação**

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito da Oferta, as Cotas serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Sem prejuízo, durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após o término do Período de Lock-Up.

No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Após o término do Período de Lock-Up, os cotistas poderão transferir suas Cotas, observadas as condições previstas no Regulamento e na regulamentação vigente aplicável.

Mediante solicitação fundamentada do agente de custódia do Investidor, por razão que não outra senão comprovada a falha operacional do agente de custódia, com anuência prévia do emissor ofertante, poderá ser avaliado o ajuste da posição na B3 dos Investidores afetados pelo erro operacional, sendo certo que isso não significará quebra do Período de Lock Up ou tratamento não equitativo dos Investidores que efetivamente participaram, anuíram e estão cientes da oferta.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 11 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.



Como a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Documentos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e Gestor, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Gestor, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.



Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 13 deste Prospecto.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme disposto no item 2.6 deste Prospecto.

Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após **(i)** a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; **(ii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e **(iii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 48 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até a data do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores, observado os termos e condições na seção 2.3 deste Prospecto e o disposto no Regulamento.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta são realizadas com base no Ato de Aprovação da Oferta.

8.4. Regime de distribuição

As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, previsto no artigo 26, inciso VI, alínea "b", e seguintes da Resolução CVM 160, observado que a Oferta será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(ii)** suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constante deste Prospecto, demais Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(iv)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(v)** que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.



A Oferta contará com Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso nos Meios de Divulgação.

Serão atendidos os Investidores clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Classe, do Gestor e do Administrador.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) observado os termos deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após **(a)** a concessão do registro automático da Oferta na CVM; **(b)** a disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (iv) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º, do artigo 56, da Resolução CVM 160;
- (vi) caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores;
- (vii) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, o último Investidor que apresentar Documento de Aceitação antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderá ter sua ordem reduzida, podendo subscrever um montante abaixo da Aplicação Mínima Inicial, para que esta seja acomodada dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Documentos de Aceitação dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou que, no caso do último investidor a



formalizar sua intenção de investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de cotas objeto da formalização de sua intenção de investimento supere o Montante Inicial da Oferta;

- (viii) em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Gestor, poderá optar por emitir Cotas Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta, sendo certo que, uma vez verificado o excesso de demanda, a alocação de Cotas entre os Investidores se dará de acordo com os critérios de colocação dispostos no inciso (ix) abaixo;
- (ix) haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Distribuição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (iv) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta ("**Procedimento de Alocação**");
- (x) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xi) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (xii) a integralização das Cotas será realizada à vista e em moeda corrente nacional, nos termos dos Documentos de Aceitação e do Regulamento.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 20 DESTES PROSPECTOS.

Critério de Colocação da Oferta

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores excedam o total de Cotas, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, deverá ser realizada a colocação das Cotas por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor, limitado ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinado à Oferta ("**Critérios de Colocação da Oferta**").

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, em atendimento às Chamadas de Capital enviadas pelo Administrador, sendo que a data de integralização para a 1ª (primeira) Chamada de Capital irá ocorrer na data tentativa de liquidação da Oferta constante do cronograma indicativo constante no item 5 "Cronograma Estimado das Etapas da Oferta" deste Prospecto ("**Data de Liquidação**"), observando os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.



A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso. Caso, até a data de última liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis.

Possibilidade de Abertura de Novo Período de Subscrição e Novas Datas de Procedimento de Alocação e Liquidação da Oferta

Caso até a data do Procedimento de Alocação não sejam recebidos Documentos de Aceitação que totalizem montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, sem considerar os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas e dos Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá decidir pela prorrogação do Período de Distribuição e, consequentemente, nova data de Procedimento de Alocação e nova(s) Data(s) de Liquidação, respeitado o prazo máximo para data de encerramento da Oferta constante do cronograma indicativo.

Na hipótese de abertura de prorrogação do Período de Distribuição, todos os Documentos de Aceitação de (i) Pessoas Vinculadas; e (ii) de Investidores que tiverem condicionado sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, ainda que enviados pelos respectivos Investidores durante o primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão alocados e liquidados, obrigatoriamente, na última data de alocação e liquidação, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas Seniores junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observadas as exceções previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo do disposto acima, Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar os Investidores descritos no item “ii” acima, no todo ou em parte, desde que tenham sido atendidas as condicionantes estipuladas pelo Investidor no respectivo Documento de Aceitação, durante a realização de Procedimento de Alocação anterior ao último, de modo que as ordens constantes nos seus Documentos de Aceitação sejam liquidadas em Data de Liquidação anterior à última.

Ainda, os Critérios de Colocação descritos neste Prospecto Definitivo serão aplicados somente com relação aos Documentos de Aceitação enviados e alocados no respectivo Procedimento de Alocação, de modo que, caso seja identificado em novo Procedimento de Alocação excesso de demanda com relação ao valor total da Oferta efetivamente colocado, os Documentos de Aceitação alocados no âmbito do(s) Procedimento(s) de Alocação realizados anteriormente e as respectivas ordens constantes dos referidos Documentos de Aceitação liquidadas em Data de Liquidação anterior, deverão ser preservados.

Os Documentos de Aceitação enviados durante cada Período de Distribuição serão alocados e liquidados na respectiva Data de Liquidação, a ser prevista no cronograma indicativo da Oferta, sendo certo que as respectivas Cotas Seniores ficarão bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Ainda, na hipótese de prorrogação do Período de Distribuição com a realização da liquidação da Oferta em mais de uma data, os respectivos Investidores farão jus, quando realizada a respectiva liquidação, ao recebimento de rendimentos decorrentes dos investimentos temporários, calculados proporcionalmente para o mês da respectiva Data de Liquidação.

Na hipótese de o Coordenador Líder e os Ofertantes decidirem pela prorrogação do Período de Distribuição e criação de novos Procedimentos de Alocação ou prorrogação da data tentativa da 1ª (primeira) chamada de Capital, será divulgado comunicado ao mercado e nova versão deste Prospecto Definitivo e da Lâmina com a versão atualizada do cronograma indicativo nos Meios de Divulgação, informando sobre tais eventos. Tal fato, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.



8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

A critério do Gestor, as Cotas (i) poderão ser admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Sem prejuízo, durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após o término do Período de Lock-Up.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

8.7. Formador de mercado

Não será firmado Contrato de Formador de Mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do Art. 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente ao Fundo e ao Gestor a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Deverá ser observado o Investimento Mínimo por Investidor para subscrição no âmbito da Oferta. Não haverá limite máximo para subscrição por Investidor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento no Ativo Inicial, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta no **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR.



10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o Gestor ou Administrador do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre o Banco Bradesco S.A., na qualidade de Gestor e Coordenador Líder, e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de Administrador

Na presente data, o Administrador, o Gestor e Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Administrador e o Gestor e Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, Administrador, Gestor e o Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, atuar e vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Banco Bradesco S.A., na qualidade de Gestor e Coordenador Líder, e o Banco Bradesco S.A., na qualidade de Custodiante e Escriturador

Na presente data, o Custodiante e Escriturador e o Gestor e Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Custodiante e Escriturador e o Gestor e Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Custodiante e Escriturador e o Gestor e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, atuar e vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

Custodiante e Escriturador e o Gestor e Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Banco Bradesco S.A., na qualidade de Gestor e Coordenador Líder, e a Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Distribuidora

Na presente data, a Distribuidora e o Gestor e Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, a Distribuidora e o Gestor e Coordenador Líder mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, a Distribuidora e o Gestor e Coordenador Líder poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, atuar e vir a atuar em conjunto como prestadores de serviços em outros fundos.

A Distribuidora e o Gestor e Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Gestor, o Administrador, o Coordenador Líder e a Distribuidora (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado pelo Gestor, contratou a Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para atuar na distribuição das Cotas junto ao público investidor, na presente Oferta.

O Gestor acumula as funções de Gestor e Coordenador da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial a Resolução CVM nº 160.

A distribuição das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, não havendo qualquer tipo de garantia firme de subscrição, compromisso de colocação integral das Cotas ou assunção de risco pela Distribuidora quanto à colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta.

O Contrato de Distribuição celebrado entre o Fundo, representado pelo Gestor, e a Distribuidora estabelece as condições usuais para ofertas públicas de valores mobiliários, incluindo responsabilidades das partes, obrigações de diligência, observância à regulamentação aplicável e condições para a realização da Oferta, conforme práticas de mercado.

Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após (i) a obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se a Oferta na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram um conjunto de condições precedentes, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Condições Precedentes**” e “**Código Civil**”, respectivamente), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data de encerramento da Oferta na CVM, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder ensejará a inexigibilidade de suas obrigações, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o registro da Oferta já tenha sido realizado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160 e que, nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação voluntária da Oferta submetida ao rito de registro automático não dependerá de aprovação prévia da CVM. Neste caso, após a obtenção do registro da Oferta, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a não implementação de quaisquer das Condições Precedentes, conforme abaixo elencadas:

- (i) fornecimento em tempo hábil, pelo Gestor e Coordenador Líder, ao Distribuidor, de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da 1ª Emissão;



- (ii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à 1ª Emissão em forma e substância satisfatórias ao Distribuidor e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iii) certificar da obtenção **(i)** do parecer da B3 sobre o registro da Oferta, e **(ii)** do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos Documentos da Oferta e no Regulamento;
- (iv) certificar da obtenção do registro para negociação das Cotas na B3, devendo o Fundo entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para negociação das Cotas;
- (v) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Administrador, do Fundo e de seus prestadores de serviço de todas e quaisquer aprovações societárias, regulamentares e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão;
- (vi) certificar da não ocorrência de alteração adversa nas condições econômica, financeira, jurídica, reputacional ou operacional do Gestor que possa impactar negativamente a Emissão, exceto se justificado pelo Gestor;
- (vii) certificar da não ocorrência de **(a)** um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária descritas no presente Contrato; **(b)** ausência de descumprimento das obrigações do Gestor e do Fundo estabelecidas pelas normas disponibilizadas pela CVM e pela ANBIMA aplicáveis ao Gestor e à Oferta, incluindo mas não se limitando à Resolução CVM 160; **(c)** ausência de descumprimento das obrigações do Gestor e do Fundo no âmbito deste Contrato; e **(d)** não ocorrência de liquidação antecipada do Fundo (nos termos do Regulamento);
- (viii) certificar da não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle, direto ou indireto, do Gestor e/ou de qualquer das suas controladas, nos termos do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**");
- (ix) certificar do recolhimento, pelo Gestor ou pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da 1ª Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na B3, bem como a taxa de fiscalização da CVM;
- (x) certificar da inexistência de descumprimento pelo Gestor da legislação ambiental e trabalhista em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xi) certificar da inexistência de descumprimento pelo Gestor e/ou por seus respectivos administradores e/ou diretores, funcionários e eventuais subcontratados agindo em nome ou em favor do Gestor ("**Representantes**") da legislação e regulamentação trabalhista, social, previdenciária, ambiental, inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista (em conjunto com as leis que versam sobre qualquer tipo de discriminação, trabalho infantil, trabalho escravo ou análogo, incentivo à prostituição e direitos da população indígena), bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social ("**Legislação de Proteção Social**");
- (xii) certificar da inexistência de violação pela Distribuidora, suas Afiliadas e/ ou seus Representantes, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 6.385,



de 7 de dezembro de 1976, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, e a UK Bribery Act, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos das leis e decretos acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Distribuidora, suas Afiliadas e/ou Representantes relacionados a esta matéria (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**") bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas ("**CEIS**") ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas ("**CNEP**") e não ocorrer a veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, na opinião do Coordenador Líder, possa prejudicar a distribuição das Cotas;

- (xiii) certificar da inexistência de violação, pela Distribuidora, de qualquer dispositivo de lei ou regulamento sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive (sempre e quando aplicáveis) a Constituição Federal, o Código Civil e a Lei Geral de Proteção de Dados (conforme definida abaixo);
- (xiv) certificar da não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Distribuidora; **(b)** pedido de falência da Distribuidora, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; ou **(c)** pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; ou **(d)** propositura, pela da Distribuidora, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente;
- (xv) o Fundo, a Emissão e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
- (xvi) certificar da manutenção do registro de funcionamento do Fundo junto à CVM;
- (xvii) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes **(a)** às restrições de veiculação de informações (publicidade) e negociação previstas nos artigos 11 e 54 da Resolução CVM 160; e **(b)** ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA.

Remuneração da Distribuidora

Pelos serviços de distribuição prestados e colocação da Oferta, será devida à Distribuidora a remuneração de 0,90% (noventa centésimos por cento) sobre o montante distribuído no âmbito da Oferta, incluídas as eventuais Cotas do Lote Adicional ("**Comissão de Distribuição**"), sendo certo que referida Comissão, somente será devido caso as Cotas sejam efetivamente subscritas e integralizadas e será alocado nos custos da Oferta.

Os pagamentos relacionados ao Comissionamento acima descrito, conforme aplicável, à Distribuidora deverão ser feitos em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta corrente de titularidade da Distribuidora indicadas no Contrato de Distribuição.

Garantia de Subscrição

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Período de Distribuição**"), para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

Cópia do Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes do Administrador e do Coordenador Líder.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Volume Total	Custo Unitário por Cota (R\$)
Comissão de Distribuição	288.000,00	0,90%	0,90
Tributo sobre a Comissão de Distribuição	19.200,00	0,06%	0,06
Assessores Legais (considerando tributos)	150.000,00	0,47%	0,47
CVM – Taxa de Registro	9.600,00	0,03%	0,03
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	16.578,00	0,05%	0,05
B3 – Pedido de Listagem	16.690,31	0,05%	0,05
B3 – Pedido de Análise	13.994,44	0,04%	0,04
Custos de Marketing e Outros Custos ⁽³⁾	5.000,00	0,02%	0,02
Total ⁽⁴⁾	519.062,75	1,62%	1,62

⁽¹⁾ Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

⁽²⁾ Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o pagamento das comissões será acrescido dos tributos.

⁽³⁾ Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros

⁽⁴⁾ Os Custos da Oferta serão suportadas pelos Investidores e não pelo patrimônio da Classe, e deverão ser acrescidas no Preço de Emissão das Cotas por meio da Taxa de Distribuição Primária.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não investirá em emissor pré-determinado ou específico para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO



13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso

Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo e Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II – Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Vigente

Anexo III – Regulamento do Fundo

Anexo IV – Estudo de Viabilidade

Anexo V – Material Publicitário

Anexo VI – Informe Anual

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Fundos Registrados, buscar por e acessar “BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção, no Prospecto, das informações previstas pela Resolução CVM 160.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidas nos seguintes endereços:

Administrador
BANCO BRADESCO S.A.
Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900 At.: Banco Bradesco S.A. E-mail: fundos@bradesco.com.br Website: https://banco.bradesco
Gestor
BANCO BRADESCO S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP At.: Andirá Cristina Cassoli Zabin e/ou Jussara Aparecida Rabelo Tel.: (11) 3847-9571 E-mail: bramalalternativos@bradesco.com.br Website: https://www.bradescoasset.com.br/bram/html/pt/fundos-de-investimento.html

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder
BANCO BRADESCO S.A.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP At.: Andirá Cristina Cassoli Zabin e/ou Jussara Aparecida Rabelo Tel.: (11) 3847-9571 E-mail: bramalalternativos@bradesco.com.br Website: https://www.bradescoasset.com.br/bram/html/pt/fundos-de-investimento.html
Distribuidora
ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.950, 4º andar, São Paulo/SP At.: Ellen Regina Steter Hanna Farath Tel.: 0800 724 8282 E-mail: Fundos@agorainvest.com.br ; AS_Clubes_Fundos@agorainvest.com.br Website: https://www.agorainvestimentos.com.br/home
Assessor Legal da Oferta
MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001 At.: Flávio Barbosa Lugão Tel.: +55 (11) 3147 2564 E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br Website: https://www.mattosfilho.com.br/



Escriturador e Custodiante

BANCO BRADESCO S.A.

Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900

At.: Banco Bradesco S.A.

Tel.: (11) 3847-9571

E-mail: fundos@bradesco.com.br

Website: <https://banco.bradesco>

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 07 de agosto de 2026 sob o nº 0326216 e se encontra atualizado.

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E PELO GESTOR NO ÂMBITO DA OFERTA, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS CONSTANTES DA ATUALIZAÇÃO DO REGISTRO DO EMISSOR NA CVM E AS CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO CONSTANTE NO ANEXO III, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 25 DE AGOSTO DE 2026.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, alínea "b", da Resolução CVM 160.





16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta Seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas Cotas são emitidas em classe e subclasse única.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito a 2 (duas) prorrogações adicionais de 1 (um) ano caso haja prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, a critério do gestor da Classe Investida e nos termos do seu regulamento (“**Prazo de Duração**”). Sem prejuízo do disposto acima, o Prazo de Duração será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que o Fundo cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração originalmente previsto.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo e a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre o Administrador, o(s) distribuidor(es), o Gestor e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico ao Administrador, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no seu Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pelo Administrador, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: <https://banco.bradesco>

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo prover rendimentos aos Cotistas por meio da obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Alvo, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investida em Ativos Financeiros.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço

A remuneração do Administrador, inclusa a remuneração pelos serviços prestados enquanto Custodiante e Controlador, corresponderá a um percentual equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambos os casos será respeito o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor expresso em reais será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ("**Taxa de Administração**").

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160 ("**Taxa Máxima de Distribuição**").

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão no montante equivalente à soma dos percentuais de 0,40% (quatro centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("**Taxa de Gestão**").

O Custodiante receberá, pelos serviços prestados, uma taxa máxima equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambos os casos será respeito o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor expresso em reais será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA ("**Taxa Máxima de Custódia**").

Caso ocorra o pagamento de amortizações, resgates ou distribuições de rendimentos por meio de títulos e/ou valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercados organizados, os valores de mercado de tais títulos e/ou valores mobiliários eventualmente entregues pelo Fundo a seus Cotistas a título de amortização e/ou distribuição também contarão para fins do cálculo do atingimento dos montantes previstos anteriormente.

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Nos termos do artigo 11, § 2º, do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pela Classe terão seu direito de voto limitados a 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas em todas as deliberações nas Assembleias de Cotistas.



As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens nos "(ii)", "(iii)", "(iv)", "(v)", "(ix)", "(xi)" e "(xii)" do artigo 12º do Capítulo VI do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem maioria qualificada nos termos da regulamentação aplicável à época da deliberação, sendo certo que, na data do Regulamento, a maioria qualificada foi definida com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, desde que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, utilizando meio eletrônico a ser disponibilizado pelo Administrador, sempre que o Administrador permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

Política de Voto

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de exercício de direito de voto do Gestor, disponibilizada no seu site, no endereço: <https://www.bradescoasset.com.br/bram/html/pt/fundos-de-investimento.html>.

Perfil do Administrador

O Banco Bradesco S.A. foi fundado em 1943, como Banco comercial, sob o nome de "Banco Brasileiro de Descontos S.A.". Em 1948, iniciou um período de intensa expansão, que fez com que se tornasse o maior Banco comercial do setor privado no Brasil ao final da década de 60. Expandiu suas atividades em todo o País durante a década de 70, conquistando mercados brasileiros urbanos e rurais. Em 1988, incorporou as subsidiárias de financiamento imobiliário, banco de investimento e financiadora, tornando-se um Banco Múltiplo com a mudança de sua denominação social para Banco Bradesco S.A.

É responsável administração fiduciária de fundos de investimento próprios, com foco nos mais variados segmentos de investidores, tais como private bank, family offices e clientes institucionais, em conformidade com a Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis aos fundos de investimento.

Utiliza estrutura com profissionais qualificados e infraestrutura tecnológica, com segurança e controle das informações de seus investidores, transparência, tempestividade no cumprimento de suas obrigações e atendimento das políticas e melhores práticas de mercado. Mantém uma relação fiduciária fundamentada na preservação dos interesses dos cotistas e atuação diligente na busca das melhores soluções em toda a cadeia de relacionamentos dessa atividade.

Perfil do Gestor

A Bradesco Asset foi constituída em dezembro de 2000, com o objetivo exclusivo de gerir recursos de terceiros administrados pelo Bradesco. A Bradesco Asset é o resultado da consolidação dos recursos administrados e profissionais da área de Administração de Fundos e Carteiras de Investimento do Bradesco, da Bradesco Templeton Asset Management Ltda., da BCN Alliance Capital Management S.A., da BES – Boavista Espírito Santo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e do BANE – Banco do Estado da Bahia e, em 2016, adquiriu o HSBC Brasil, o que resulta em ganho de eficiência e otimização da estrutura, com aumento de escala e concentração de esforços no crescimento da participação de mercado.

Atualmente, a Bradesco Asset é um departamento de gestão de recursos do Banco Bradesco S.A., unindo a solidez e expertise de um Banco de 81 anos, a Asset é reconhecida como uma das maiores gestoras privadas de recursos do Brasil, contempla uma grade completa e diversificada, atendendo todos os públicos de clientes.



A Bradesco Asset conta com estrutura especializada na gestão de recursos de terceiros, totalmente segregada de outras atividades, garantindo, dessa forma, o Chinese Wall (Muralha Chinesa). Atende aos mais variados segmentos de mercado, tais como varejo, corporate (empresarial), private (privado) e investidores institucionais. A sua atuação é desenvolvida por uma equipe de profissionais focados no atendimento das demandas específicas de cada perfil de investidor.

Regras de Tributação do Fundo

A presente Seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo, em benefício da Classe, não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, os Prestadores de Serviços Essenciais envidarão melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e **(c)** seja distribuído, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física (inclusive investidor estrangeiro pessoa física que ingresse recursos no Brasil nos termos da Resolução Conjunta nº 13) serão isentos de Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, há o risco da Receita Federal do Brasil ("RFB"), do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, consequentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benéfico a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual.

Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	MATERIAL PUBLICITÁRIO
ANEXO VI	INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 1085, de 30 de agosto de 1989, à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Osasco/SP, na qualidade de administrador ("**Administrador**"), e o **BANCO BRADESCO S.A.**, sociedade empresária anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, devidamente credenciada pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.085, de 30 de agosto de 1989 ("Gestor"), resolvem, conforme abaixo:

1. Constituir, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas respectivas alterações ("Resolução CVM 175"), um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito a 2 (duas) prorrogações adicionais de 1 (um) ano caso haja prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, a critério do Gestor, com a denominação de "**BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Fundo"), bem como sua classe única denominada "**CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Classe Única"), cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta.
2. Determinar que a Classe Única será destinada para investidores qualificados, conforme definidos pelo Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
3. O Administrador e o Gestor, aceitar as funções de administração fiduciária do Fundo e de gestão de recursos do Fundo, respectivamente.
4. Aprovar a definição do Fundo e da Classe como sendo de Responsabilidade Limitada, com limitação da responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, nos termos do Regulamento;
5. Aprovar a contratação pelo Administrador, em nome do Fundo, do BANCO BRADESCO S.A., com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM pelo Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990, autorizado pela CVM a prestar serviços de custódia, controle e processamento dos títulos e de valores mobiliários do Fundo e da Classe, bem como os serviços de tesouraria, liquidação e escrituração de cotas do Fundo, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.484, de 19 de maio de 2021.

6. Aprovar a contratação pelo Administrador, em nome do Fundo, da ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA - 61.366.936/0001-25, na qualidade de Auditor Independente do Fundo.
7. Aprovar a contratação pelo Gestor, em nome do Fundo, do distribuidor ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1309, 4º, 5º e 11º andar, São Paulo, SP, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35.
8. Aprovar o regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, denominado Regulamento do **"BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"** ("Regulamento").
9. Declarar, para fins do artigo 10, I e II, da parte geral da Resolução CVM 175, que o Regulamento e anexo estão plenamente aderentes à legislação vigente.
10. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de até 320.000 (trezentas e vinte mil) cotas da Classe ("Cotas"), perfazendo, inicialmente e considerando o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Montante Inicial da Oferta"), o montante de até R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional (conforme definição abaixo) e de distribuição parcial mediante colocação mínima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser realizada mediante oferta pública destinada, exclusivamente, a investidores qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pelo Coordenador Líder, conforme abaixo definido ("Oferta"). As cotas serão objeto de oferta pública, sob o registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. A Oferta terá as seguintes características abaixo:
- a) **Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, alínea "b" do artigo 26 da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.
 - b) **Público-Alvo:** a Oferta será destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidor").
 - c) **Coordenador Líder:** BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

- d) Pessoas Vinculadas:** nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.
- e) Montante Inicial:** R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), observada a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, distribuição de volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (“Lote Adicional”), a critério do Gestor, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160.
- f) Lote Adicional:** o Montante Inicial poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotas do Lote Adicional”), ou seja, em até 80.000 (oitenta mil) Cotas, correspondente a um montante de até R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), a critério do Gestor, que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”). Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo sua oferta também conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
- g) Quantidade de Cotas Inicial:** 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas.
- h) Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

- i) Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo 100.000 (cem mil) Cotas, correspondente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.
- j) Custos de Distribuição:** no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. Os custos de distribuição serão arcados pela Classe e serão descritos nos documentos da Oferta.
- k) Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.
- l) Condições de Subscrição e Integralização:** os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.
- m) Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta **(i)** poderão ser admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriurador, conforme o caso e **(ii)** serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Sem prejuízo, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita ao encerramento do período de lock-up de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito uma prorrogação adicional de 1 (um) ano em caso de deliberação nesse sentido ("Período de Lock-Up"), nos termos do Regulamento e do Prospecto.

11. Tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes à: **(i)** concretização da Primeira Emissão; e **(ii)** à operacionalização do Fundo e da Classe.

12. Reconhecer e concordar expressamente que o presente instrumento e/ou qualquer de seus aditamentos seja celebrado por meio de assinaturas físicas ou eletrônicas, inclusive de forma digital, as quais serão consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais dos signatários, sendo referido instrumento considerado assinado, exigível e oponível perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página, nos termos do inciso X do caput do artigo 3º e do artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, do artigo 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, conforme alterada, dos artigos 104 e 107 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO
CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO BRADESCO BTS
LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

alterada, e do artigo 10, § 2º, da MP 2.200-2. Os signatários renunciaram expressamente o direito de recusar ou contestar a validade do mecanismo previsto nesta cláusula, na medida permitida pela legislação aplicável.

Estando assim deliberado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 07 de agosto de 2026.

BANCO BRADESCO S.A.

Administrador

BANCO BRADESCO S.A.

Gestor

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO
DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

[Restante da página intencionalmente deixada em branco]

[Regulamento a seguir]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 1085, de 30 de agosto de 1989, à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Osasco/SP, na qualidade de administrador ("**Administrador**"), e o **BANCO BRADESCO S.A.**, sociedade empresária anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 3º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, devidamente credenciada pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.085, de 30 de agosto de 1989 ("Gestor" e, quando referida conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conforme abaixo:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) em 07 de agosto de 2026, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Bradesco BTS Logística Gravataí Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Ato de Aprovação da Oferta"), por meio do qual **(a)** constituíram, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário denominado "**BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**", inscrito no CNPJ sob o nº 68.448.198/0001-04 ("Fundo"), cujo patrimônio é representado por classe única de cotas denominada "**CLASSE ÚNICA DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**"; **(b)** aprovaram a realização da 1ª (primeira) emissão e oferta pública primária de distribuição de Cotas da Classe Única, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"); e **(c)** aprovaram a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento");
- (ii) até a presente data não houve subscrição de cotas do Fundo por qualquer investidor e o Fundo encontra-se "pré-operacional" perante a CVM, sendo os Prestadores de Serviços Essenciais os únicos e exclusivos responsáveis por eventuais alterações no Regulamento; e
- (iii) os Prestadores de Serviços Essenciais desejam alterar o Regulamento.

RESOLVEM:

- (i)** retificar o artigo 3º do Regulamento e o item 5 do Anexo I do Regulamento, especialmente, as redações de Capital Subscrito, Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Custódia;
- (ii)** ratificar os demais termos e condições do Ato de Aprovação da Oferta não alterados em razão da retificação constante do item **(i)** acima; e
- (iii)** realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação da deliberação acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os termos iniciados com letra maiúscula e não definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta possuem o significado a eles atribuídos no Regulamento.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

São Paulo, 20 de agosto de 2026.

BANCO BRADESCO S.A.
(Administrador)

BANCO BRADESCO S.A.
(Gestor)

* * *



ANEXO III

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O Fundo, denominado **BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, em regime fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22 e seu Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º O Prazo de Duração do Fundo será de 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito a 2 (duas) prorrogações adicionais de 1 (um) ano caso haja prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, a critério do gestor da Classe Investida e nos termos do seu regulamento ("Prazo de Duração"). Sem prejuízo do disposto acima, o Prazo de Duração será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que o Fundo cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração originalmente previsto.

§ 2º Na hipótese de o Prazo de Duração do Fundo encerrar-se em dia que não seja um Dia Útil, a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

Artigo 2º. O Fundo é representado, na presente data, por uma Classe, sem subclasses. As características da Classe estão dispostas no Anexo I deste Regulamento.

§1º Durante o Prazo de Duração do Fundo, poderão ser constituídas novas classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175/22, mediante ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme regulamentação aplicável.

§2º O anexo dedicado a cada nova classe de Cotas, conforme aplicável, disporá, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, caso a classe seja constituída por apenas uma subclasse ou a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais seja idêntica para todas as subclasses; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

§3º Em caso de divergência entre as condições estipuladas no Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o anexo prevalecerá sobre a parte geral.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 3º. Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas abaixo e decorrer do documento; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, as referências a capítulos, incisos ou itens aplicam-se a capítulos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; (v) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vii) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

Acordo Operacional	Significa o Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais firmado entre o Administrador e o Gestor com as definições, condições e procedimentos necessários ao funcionamento da prestação de serviços de ambos, para com o Fundo e seus Cotistas.
Administrador	BANCO BRADESCO S.A. , inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, registrado como administrador de carteira de valores mobiliários na categoria “administrador fiduciário” pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, por meio do Ato Declaratório nº 1.085, de 30.08.1989.
Anexo I	Cada anexo descritivo deste Regulamento que rege o funcionamento da respectiva classe de investimento.
Anexo Normativo I	Significa o Anexo Normativo I à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento financeiros.

Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Assembleia de Cotistas	Significa, quando referidas indistintamente, Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável.
Assembleias de Cotistas de caráter ordinário	Significa a Assembleia de Cotistas realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente
Assembleias de Cotistas de caráter extraordinário	Significa a Assembleia de Cotistas convocada a qualquer momento para deliberar sobre assuntos urgentes ou de interesse do Fundo.
Assembleia Geral	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
Assembleia Especial	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.
Ativos	Significam, quando denominados em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos Alvo ou Classe Investida	Significam as cotas da Subclasse A de emissão do Bresco BTS Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito sob o CNPJ nº 67.831.674/0001-09, devidamente constituído e em funcionamento, nos termos da Lei nº 8.668/93, do Anexo Normativo III e da Resolução CVM 175/22, sendo que, nos termos da Política de Investimento descrita neste Regulamento, o Fundo deverá investir, preponderantemente, em referidas cotas.
Ativos Financeiros	Significam os ativos financeiros que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente pelos ativos listados nos itens “(i)” e “(ii)” acima..

Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Capital Subscrito	Significa o valor nominal em reais constante dos Compromissos de Investimento e boletins de subscrição firmados pelos investidores do Fundo, a título de subscrição de Cotas, independentemente de sua efetiva integralização.
Carteira	Significa o conjunto de Ativos que compõe a carteira da Classe.
CDI	Significa o Certificado de Depósito Interbancário
Chamada de Capital	Significa cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, conforme orientação do Gestor, nos termos do Regulamento, dos respectivos boletins de subscrição e/ou, conforme aplicável, dos respectivos Compromissos de Investimento.
Classe	Significa a classe única de cotas do Fundo, regulada por seu respectivo Anexo.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Compromisso de Investimento	Significa qualquer compromisso de investimento do Fundo executado pelos Cotistas, a fim de regular as condições de pagamento das cotas subscritas e das Chamadas de Capital.
Conflito de Interesses	Significam as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses, conforme descritas no art. 31 do Anexo Normativo III e demais normativos aplicáveis.
Cotas	São as cotas emitidas pela Classe, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento e no Anexo I.
Cotistas	Aqueles que detêm a titularidade das Cotas da Classe, conforme o respectivo Anexo I.
Cotista(s) Inadimplente(s)	O Cotista da Classe que atrasar ou deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas da Classe por ele subscritas, dentro do

	prazo previsto na respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo boletim de subscrição.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Classe.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Direito de Preferência	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I.
Encargos do Fundo	Significam os custos e despesas descritos no artigo 11º deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, credenciado como escriturador de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 11.484, de 19 de maio de 2021.
Fundo	BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestor	BANCO BRADESCO S.A. , sociedade com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, 1.309, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, credenciada como administrador de carteira de valores mobiliários pela CVM na categoria gestor de recursos, pelo Ato Declaratório nº 1.085, de 30 agosto de 1989.
ICP	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I.
Investidores Qualificados	São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.
IPCA/IBGE	É o reajuste da inflação com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), publicado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no Brasil, ou

	qualquer índice que possa substituí-lo em decorrência de imposição legal. Caso o IPCA/IBGE não seja publicado e não seja substituído por imposição legal, ele deverá ser substituído pelo índice legalmente aceitável e que mais se assemelhe ao IPCA/IBGE, conforme determinado pelo Gestor.
IRRF	Significa o imposto de renda retido na fonte.
Laudo de Avaliação	O laudo de avaliação elaborado nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175/22.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Leis Aplicáveis	Significam todos os estatutos, leis, decretos, portarias, normas, regras e regulamentos vigentes e aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
Maioria Qualificada	É, em relação a uma Assembleia de Cotistas, a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas
Novas Cotas	Significam as novas cotas da Classe que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
Oferta Pública	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente a (i) soma dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros ou disponibilidades que possam integrar a carteira da Classe; e (ii) deduzidas as exigibilidades da Classe.
Período de Investimento	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I.
Período de Desinvestimento	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I.
Período de Lock-Up	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor.
Prazo de Duração	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 1º do Regulamento.
Preço de Emissão	Significa o valor de emissão das Cotas, conforme definido nos respectivos boletins de subscrição e/ou Compromissos de Investimento.

Prestadores de Serviços	Significa, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e/ou da Classe, incluindo, mas não se limitando o Escriturador e Custodiante.
Prestadores de Serviços Essenciais	Significa, individual ou conjuntamente, o Administrador e o Gestor.
Primeira Oferta	Significa a primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo, destinada a Investidores Qualificados.
Política de Investimento	Significa a política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos deste Regulamento.
Regulamento	Significa o presente regulamento que dispõe sobre as informações gerais do Fundo e comuns à Classe.
Representante dos Cotistas	É a pessoa natural ou jurídica que poderá ser eleita em Assembleia de Cotistas para exercer, de forma indelegável, as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos vinculados à respectiva classe de cotas, com o objetivo de proteger os direitos e interesses dos demais Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.
Taxa de Ingresso	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.
Taxa Máxima de Distribuição	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.
Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.
Taxa de Saída	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo I.

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE E ATRIBUIÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 4º. A responsabilidade dos Prestadores de Serviços é estritamente limitada à sua respectiva esfera de atuação, abrangendo apenas seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalização perante o Fundo, a Classe e os Cotistas, bem como entre si, inexistindo solidariedade pelas obrigações ou deveres entre os Prestadores de Serviços, nos termos do artigos 1.368-D e 1.368-E do Código Civil e da regulamentação aplicável da CVM.

§1º Para fins de esclarecimento, a responsabilidade de cada Prestador de Serviços, perante o Fundo, a Classe e demais prestadores de serviços é, portanto, individual, limitada e não solidária, exclusivamente aos serviços e atividades que lhe competem, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e seu Anexo I e, ainda, no respectivo Acordo Operacional e/ou no contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe que o tenham contratado, conforme aplicável.

§2º Os Prestadores de Serviços não responderão, individualmente ou solidariamente entre si, perante o Fundo, a Classe ou os Cotistas, por **(a)** obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Fundo e/ou por qualquer Classe; ou **(b)** perdas, prejuízos ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe; ressalvado o disposto no §1º acima.

§3º Fica desde já estabelecido que cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, apenas pelas perdas ou prejuízos que sejam diretamente resultantes de comprovado dolo ou má-fé no âmbito de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

§4º Sem prejuízo do §2º, o Fundo e/ou a Classe deverá(ão) isentar e indenizar os Prestadores de Serviços Essenciais, por quaisquer disputas que não decorram das hipóteses previstas no §3º, desde que tais disputas, responsabilidades, decisões, despesas e perdas e danos (incluindo, sem limitação, valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e custos e despesas razoáveis de defesa em processos judiciais, arbitrais ou administrativos) estejam diretamente relacionadas com as atividades da respectiva Classe ou do Fundo, observadas cumulativamente as seguintes condições pelos Prestadores de Serviços Essenciais: **(a)** comunicação imediata e por escrito à Classe quanto ao início de qualquer disputa; **(b)** condução da defesa e demais atos correlatos de boa-fé e com os mais altos padrões de cuidado, inclusive mediante a nomeação de assessor legal de boa reputação; **(c)** fornecimento tempestivo à Classe das informações relevantes relacionadas à disputa e de quaisquer notificações recebidas de Cotistas; e **(d)** não celebração de acordos ou pagamento de quaisquer valores relacionados à Disputa sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas da respectiva Classe.

§5º Os Prestadores de Serviços, conforme aplicável, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- a) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e a Classe, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

- b) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- c) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

§6º Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 5º. As atividades referentes à administração fiduciária do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

§1º O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento e seu Anexo I, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens imóveis e direitos reais que excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe.

§2º O Administrador contratará em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração de cotas; e
- c) auditoria independente.

§3º O Administrador poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão neste Regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Administrador deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§4º Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento e seu Anexo I, o Administrador está obrigada a:

- I. abrir e movimentar contas bancárias;
- II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro de Cotistas;
 - (ii) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas;

- (iv) os pareceres do auditor independente;
 - (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (vi) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (vii) os relatórios dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso.
- III. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
 - IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
 - V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
 - VI. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
 - VII. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
 - VIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
 - IX. observar as disposições constantes deste Regulamento;
 - X. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotista;
 - XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou à Classe, ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas da Classe do Fundo;
 - XII. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;
 - XIII. custear as despesas com propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela Classe;
 - XIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
 - XV. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pela Classe:
 - (a) exemplar deste Regulamento; e
 - (b) prospecto da distribuição de Cotas da Classe, se aplicável.
 - XVI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou da Classe.

§5º As características referentes à remuneração devida ao Administrador estão descritas no Anexo I.

§6º O Administrador pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I – distribuição primária de Cotas;
- II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e
- III – formador de mercado para as Cotas.

§7º A contratação de pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III, para a prestação dos serviços dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 12º deste Regulamento.

Seção II – Gestão de Recursos

Artigo 6º. As atividades de gestão da Carteira serão exercidas pelo Gestor, que deverá praticar todos os atos inerentes a gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando a todos aqueles que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, observada eventual competência exclusiva do Administrador estabelecido nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§1º O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) distribuição de Cotas;
- c) consultoria de investimentos;
- d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- e) formador de mercado de classe fechada.

§2º O Gestor poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§3º O Administrador e o Gestor podem prestar os serviços de que tratam os itens “a” e “b” do §1 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

§4º Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observados os parâmetros e regras constantes da Política de Voto.

§5º Caberá ao Gestor, na atividade de gestão do Fundo:

- a) informar ao Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes do Regulamento, seus Anexos e Apêndices;
- f) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- g) gestão do caixa da Classe, que contempla os valores da Classe que porventura não estiverem alocados nos Ativos Alvo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento da Classe em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações da Classe;
- h) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, os Ativos que venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe e de acordo com a Política de Investimento;
- i) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- j) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- k) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos Cotistas, quando aplicável;
- l) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- m) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- n) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, na forma prevista na legislação aplicável; e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- o) solicitar ao Administrador que realize Chamadas de Capital;
- p) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Alvo;

- q) cumprir e fazer cumprir toda deliberação aprovada em sede Assembleia de Cotista;
- r) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas; e
- s) quando entender necessário submeter à Assembleia de Cotistas propostas de desdobramento e grupamento das Cotas.

§6º A remuneração ao Gestor será prevista no Anexo I.

Seção III – Custódia

Artigo 7º. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

Artigo 8º. As atividades de auditoria independente do Fundo e da Classe serão exercidas pelo Auditor Independente.

Artigo 9º. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Seção IV – Vedações

Artigo 10º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a Classe:

- a) receber depósito em conta corrente;
- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- c) vender as Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, conforme previsto no § 2º do Art. 118 da Resolução CVM 175/22;
- g) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- h) realizar, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, (b) a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a,

no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, (c) a Classe e o Representante dos Cotistas, e (d) a Classe e o empreendedor.

- i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- k) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- l) realizar operações com derivativos; e
- m) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe, exceto conforme permitido nos termos da regulamentação aplicável.

§1º É vedado, ainda, ao Administrador:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da Classe.

§2º A vedação prevista no item “j” do caput acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido da Classe.

§3º Adicionalmente, a vedação prevista no item 'l' do caput não obsta a realização de operações com derivativos que tenham por finalidade exclusiva a proteção patrimonial, desde que a exposição decorrente dessas operações esteja sempre limitada, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

§4º A Classe poderá emprestar, bem como tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais empréstimos sejam cursados exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 11º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do Fundo e/ou da Classe, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175/22 ou em regulamentação específica:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- f) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;
- g) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- h) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- i) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- j) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- k) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, caso devida, Taxa de Performance;
- l) montantes devidos à Classe de fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- m) taxa máxima de distribuição, se houver;
- n) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- o) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22;
- p) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- s) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- t) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- u) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

- v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- y) taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros.

§1º As despesas descritas no *caput* do Artigo, constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo ou individualmente pela Classe. Assim, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, as quais serão debitadas diretamente do Patrimônio Líquido da Classe sobre a qual incidirem. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as classes de investimento constituídas e em operação, caso aplicável, na razão de seus respectivos patrimônios líquidos, sendo delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as classes de investimentos, caso aplicável ou atribuição a Classe.

§2º Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o Art. 96, §4º da Resolução CVM 175/22, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo.

§3º O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores dos serviços contratados, observando que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

§4º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores de Novas Cotas no âmbito da respectiva oferta.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 12º. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Matérias	Quóruns
(i) tomar, anualmente, as demonstrações contábeis do Fundo, nos termos do § 2º abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) a alteração deste Regulamento e do Anexo inclusive em relação ao Prazo de Duração;	Maioria Qualificada.

(iii) a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, e escolha de seu substituto;	Maioria Qualificada.
(iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;	Maioria Qualificada.
(v) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria Qualificada.
(vi) pagamento de despesas, pela Classe, não previstas no Regulamento como encargos do Fundo, além da inclusão de despesas não previstas por este Regulamento e/ou o aumento de qualquer limite nos encargos do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) emissão de Novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	Maioria Qualificada.
(x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, observado que, nos termos do Artigo 16º deste Regulamento, não será devida fixação de remuneração ao Representante dos Cotistas; e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, observado o disposto no Artigo 16º, § 5º, deste Regulamento.
(xi) aprovação dos atos que caracterizem potencial de conflitos de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III;	Maioria Qualificada.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; e	Maioria Qualificada
(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

§1º Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

§2º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

§3º Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da remuneração devida ao Administrador ou ao Gestor.

§4º As alterações referidas nos itens “I” e “II” do §3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

§5º A alteração referida na alínea “III” do §3º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 13º. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deverão ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias de Cotistas de caráter ordinário; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das de Cotistas de caráter extraordinário.

§ 1º A Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 12º acima somente pode ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

§2º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento e seu Anexo I.

§3º A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

§4º A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

§5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser realizada por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo obrigatoriamente o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia, a qual deverá enumerar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais sejam incluídas matérias que dependam de deliberação assemblear, devendo ainda o aviso de convocação indicar o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

§6º No caso de Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento: **(i)** esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e **(ii)** seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia de Cotistas.

§7º Quando a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos o item (i) do §5º acima também incluirão a declaração fornecida nos termos do Artigo 15º, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Artigo 14º. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, devendo ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da data da consulta enviada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da data da consulta por meio físico.

§1º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

§2º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista o Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no Artigo 12º acima.

§3º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 15º. Somente poderão exercer direito de voto na Assembleia de Cotistas aqueles que, na data da convocação, constarem como Cotistas no registro de cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, bem como seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

Artigo 16º. A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear no máximo 1 (um) Representantes dos Cotistas, segundo as disposições do Anexo Normativo III e o disposto nos itens abaixo.

§1º A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um Representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(iv)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(v)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao Representante dos Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º Cabe ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§3º O(s) Representante (s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§4º Os Representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

§5º A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS

Artigo 17º. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Artigo 18º. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral e/ou Assembleias Especial, conforme o caso.

§1º Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme o caso as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e) do § 1º do Artigo 18º acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

§ 3º Nos termos do artigo 11, § 2º, do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pela Classe terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas em todas as deliberações nas Assembleias de Cotistas.

Artigo 19º. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o término do Período de *Lock-Up* (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

§1º Adicionalmente, embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso do período de investimento da Classe Investida, correspondente a um prazo de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de cotas da Classe Investida, sujeito uma prorrogação adicional de 1 (um) ano em caso de deliberação nesse sentido nos termos do regulamento da Classe Investida ("Período de Lock-Up"). No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

§2º Com exceção da primeira distribuição pública das Cotas, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária, na forma e valor eventualmente definidos na Assembleia de Cotistas que deliberar pelas novas emissões. No entanto, em nenhuma situação será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

§3º Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

CAPÍTULO VIII – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 20º. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas, pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 21º. A precificação dos Ativos Financeiros terá seu valor de mercado apurado conforme metodologia de avaliação descrita no manual de apreçamento de ativos do Administrador, utilizado pelo Custodiante no desempenho das atividades de controladoria, cujo teor está disponível aos Cotistas na página da rede mundial de computadores do Administrador.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22º. Demais informações podem ser consultadas no site da CVM e do Administrador.

Artigo 23º. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, à Classe, incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900.

Site: <https://banco.bradesco>;

E-mail: bcsf.estruturados@bradesco.com.br; bemdtvm@bradesco.com.br;

Telefone: (11) 3684-9432; e
Ouvidoria: 0800-7279933.

Artigo 24º. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22, Anexo Normativo III e demais regulamentações, conforme aplicável.

§1º Este Regulamento e o Anexo I serão regidos e interpretados de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no artigo 25 abaixo.

§2º O presente Regulamento e seu Anexo I são elaborados com base na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Artigo 25º. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento e do Anexo I.

**ANEXO I - AO REGULAMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, DE 07.08.2026.**

**CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 68.448.198/0001-04,
DE.08.2026 (“CLASSE”)**

1 - Principais Características	
Objetivo da Classe	A Classe tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investida em Ativos Financeiros.
Responsabilidade do Cotista	Limitada.
Regime da Classe	Fechado.
Público-alvo	Investidores Qualificados.
Prazo de Duração	O prazo de duração da Classe corresponde ao Prazo de Duração do Fundo. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, se a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pelo Administrador.
Período de Investimento	A Classe terá um período de investimento com duração de até 3 (três) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o qual poderá prorrogado por 1 (um) ano adicional caso o período de investimento da Classe Investida tenha sido prorrogado por igual período (“ <u>Período de Investimento</u> ”). O Período de Investimento poderá ser encerrado antecipadamente por deliberação exclusiva do Gestor.
Período de Desinvestimento	A Classe terá um período de desinvestimento que se iniciará após a data de encerramento do Período de Investimento, e com duração até o final do Prazo de Duração (“ <u>Período de Desinvestimento</u> ”).
Categoria CVM	Fundo de Investimento Imobiliário.

O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2 - Responsabilidade Limitada

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I e nos respectivos boletins de subscrição e/ou, conforme aplicável, nos respectivos Compromissos de Investimento. Caso não haja saldo de Cotas subscritas e não integralizadas ou compromisso de subscrição e integralização de Novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

3 - Política de Investimento

3.1. A Classe tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investida em Ativos Financeiros, observado o prazo contido na cláusula 3.1.3 deste Anexo I.

3.1.1. A Classe deverá adquirir os Ativos, em observância aos termos e condições deste Anexo I.

3.1.2. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

3.1.3. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua Carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III da Resolução CVM 175/22. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da Carteira da Classe à Política de Investimento descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar o Administrador para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da Carteira da Classe à Política de Investimento.

3.1.4. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas

iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.1.5. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos nos Ativos serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas da Classe, nos termos das Chamadas de Capital, conforme realizadas pelo Administrador por orientação do Gestor, na medida e especificamente conforme disposto no Regulamento, neste Anexo I, no respectivo Compromisso de Investimento, no respectivo boletim de subscrição e/ou de outra forma aprovado pela Assembleia de Cotistas.

3.1.6. O Administrador, conforme instruções do Gestor, poderá realizar Chamadas de Capital a qualquer momento durante o Período de Investimento para realização de investimentos nos Ativos ou pagamento de despesas e encargos, até o limite do capital subscrito por cada Cotista, observado o prazo mínimo de 08 (oito) dias corridos, contados a partir da comunicação aos Cotistas, para a liquidação da Chamada de Capital. Durante o Período de Desinvestimento, as Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas para pagamento de despesas e encargos.

3.2. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, em certificados de recebíveis imobiliários e em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios.

3.2.1. Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador ou empresa a ela ligada na forma permitida na regulamentação específica, sendo que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses nos casos envolvendo o Gestor, tal investimento dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, observadas as hipóteses já aprovadas em Assembleia de Cotistas.

3.3. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada e em Ativos Financeiros.

3.4. O Administrador e o Gestor, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os atos necessários à consecução dos objetivos da Classe.

3.5. O objeto da Classe e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

4 - Das Cotas	
Subclasses	A Classe será inicialmente formada por subclasse única.
1ª Emissão	No âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe emitirá 320.000 (trezentas e vinte mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), observado um montante mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas e os demais termos e condições do ato de aprovação da 1ª (primeira) emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo Administrador. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160/22, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Gestor em nome da Classe. As Cotas deverão ser integralizadas conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador aos Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, e as disposições deste Regulamento. Encerrada a primeira emissão de Cotas, o Gestor poderá, a seu exclusivo critério, deliberar a respeito de novas emissões de Cotas, até o montante do Capital Autorizado, dando conhecimento aos Cotistas nos termos da regulamentação vigente.

4.1. Os Cotistas da Classe:

- (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe;
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) durante o Período de *Lock-Up*, não poderão realizar nenhuma alienação, direta ou indireta, venda, cessão, doação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, sobre as Cotas.

4.2. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros, ou ainda, a critério do Gestor e sujeito a eventuais restrições aplicáveis para negociação dos Ativos Alvo, quando este optar pelo desinvestimento em determinados Ativos e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista neste Regulamento.

4.2.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo I.

4.2.2. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.2.3. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas da Classe os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.2.4. Os pagamentos de amortização das Cotas da Classe serão realizados em moeda corrente nacional ou bens. No caso de amortizações em moeda corrente nacional, os respectivos pagamentos serão efetuados por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.2.5. Todas as Cotas da Classe farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

4.3. A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas (i) mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, sendo que tais novas emissões poderão ser realizadas nos termos Resolução CVM 175/22 e da Resolução CVM 160/22, e dos demais normativos aplicáveis à época; ou (ii) a exclusivo critério do Gestor até o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), sendo dispensada, no caso do item (ii), a aprovação da Assembleia de Cotistas, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) as cotas da nova emissão não sejam integralizadas em bens e direitos; (b) seja assegurado o direito de preferência àqueles que sejam titulares de cotas da Classe em data que for informada de acordo com os documentos que aprovarem a oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os demais termos e condições para exercício e cessão do direito de preferência que forem estabelecidos nos documentos que aprovarem a oferta; (c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo Gestor (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Gestor, conforme o caso), tendo por base: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas; e (d) observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no Item “1ª Emissão” desta Seção “4 – Das Cotas”.

4.5. Exceto se deliberado de outra forma em sede de Assembleia de Cotistas, será assegurado aos Cotistas de cada Classe o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas da Classe (“Direito de Preferência”), com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das Novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

4.5.1. Os Cotistas de cada Classe poderão, caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável e de acordo com os procedimentos da B3, ceder o seu Direito de Preferência, observado que, nessa hipótese, os cessionários deverão exercer o Direito de Preferência no mesmo prazo definido para exercício pelo seu titular original.

4.6. As Cotas da Classe emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas da Classe, o subscritor: (i) assinará o respectivo Compromisso de Investimento e/ou boletim de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública; (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a

integralizar as suas Cotas da Classe subscritas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento e/ou boletim de subscrição; (iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo I; e (iv) deverá assinar termos de adesão ao Regulamento, no âmbito dos quais declarará, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo I, no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento (se aplicável), (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe e da Classe descritos no Informe Anual do Fundo, conforme aplicável, e (c) que concorda e adere, sem qualquer restrição ou ressalva, ao Regulamento, e (d) de que as Cotas da Classe estão sujeitas às restrições de negociação previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e no Anexo I.

4.6.1. Não haverá limite máximo para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

4.7. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo respectivo distribuidor, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas da Classe em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.8. Observado o disposto no Regulamento e neste Anexo I, na medida em que a Classe (i) identifique necessidades de investimento em Ativos; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador, conforme orientação expressa do Gestor, realizará Chamadas de Capital, ou seja, notificará os Cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe, proporcionalmente à participação de cada Cotista no patrimônio da Classe, mediante a integralização parcial ou total das Cotas da Classe que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos boletins de subscrição e/ou, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, observado o prazo mínimo previsto na Chamada de Capital, nos termos deste Regulamento e dos respectivos boletins de subscrição, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento, sujeito às penalidades aplicáveis ao Cotista Inadimplente abaixo.

4.8.1. O procedimento disposto na cláusula 4.8 acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Cotas da Classe subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

4.8.2. As Cotas da Classe deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou pelo Escriturador.

4.8.3. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas da Classe e assinarem os Compromissos de Investimento e/ou boletins de subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos

itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento e/ou boletins de subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento e boletins de subscrição.

4.9. Caso algum Cotista atrase ou deixe de cumprir, total ou parcialmente, inclusive em decorrência de falha operacional ou de liquidação, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo I, no respectivo Compromisso de Investimento e/ou boletim de subscrição, tal Cotista será considerado um “Cotista Inadimplente”.

4.9.1. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, notificar o Cotista Inadimplente para, no prazo de 2 (dois) Dias úteis, contados da data de seu vencimento original, realizar o pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

4.9.2. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplimento no prazo indicado na Chamada de Capital ou, caso aplicável, no prazo adicional concedido pelo Administrador na forma do item 4.9.1 acima, (i) deverá pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, de acordo com a variação *pro rata die* do IPCA/IBGE desde o encerramento do prazo original para integralização das Cotas, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 3% (três por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros equivalentes ao CDI + 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor inadimplido, e (c) dos custos de tal cobrança, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe, ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Gestor, ao Administrador e/ou a Ativo; e (ii) terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, pagamento de amortização de Cotas da Classe em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou das sociedades investidas e tais membros também terão seu direito de voto suspenso).

4.9.3. A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo I.

4.9.4. Caso a Classe realize amortização de Cotas da Classe ou qualquer outra distribuição de rendimentos, recursos ou bens aos Cotistas em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores e/ou bens referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas ou distribuições a qualquer outro título permitidas nos termos do Regulamento, deste Anexo I e das Leis Aplicáveis.

4.9.5. Observado o disposto na cláusula 4.9.1., o Gestor poderá (i) alienar ou transferir parte das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou (ii) cancelar a emissão da parcela das Cotas da Classe não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o Gestor tenha enviado notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item, ao final de tal prazo, o Gestor poderá realizar (a) os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou (b) o cancelamento das Cotas da Classe não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades prevista no Regulamento, neste Anexo I, no respectivo Compromisso de Investimento e/ou boletim de subscrição).

5 -Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	O Administrador receberá, pelos serviços prestados, uma taxa máxima equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambos os casos será respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor expresso em
------------------------------	---

	reais será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.
Taxa de Gestão	O Gestor receberá, pelos serviços prestados, uma taxa equivalente a 0,40% (quatro centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
Taxa Máxima de Custódia	O Custodiante receberá, pelos serviços prestados, uma taxa máxima equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, a ser apurada sobre as seguintes bases: (i) durante o Período de Investimento, exceto eventuais prorrogações do Período de Investimento, sobre o Capital Subscrito; e (ii) após o término do prazo original do Período de Investimento (desconsideradas eventuais prorrogações), sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambos os casos será respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A taxa será calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida neste item, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas. O valor expresso em reais será corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.
Taxa de Performance	Não aplicável
Taxa de Ingresso	Não aplicável
Taxa de Saída	Não aplicável
Taxa Máxima de Distribuição	Não aplicável, considerando-se que eventual pagamento ocorrerá pontualmente quando da oferta pública de cotas.

6 – Tributação

6.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa neste Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

6.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.4. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

6.6. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

6.7. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

7 - Política de Distribuição de Resultados

7.1. Observadas as disposições do Regulamento, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item 7.1., os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

7.2. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8 - Forma de Comunicação Válida

8.1. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos Cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo I e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério do Administrador: (a) por meio eletrônico, incluindo (i) correio eletrônico com confirmação de recebimento e leitura, (ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no art. 10, §2º da Medida Provisória 2.2002 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

8.2. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo I e na Resolução CVM 175/22 ou no Regulamento do Fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

8.3. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.4. O Administrador deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo e/ou a Classe, nos termos da regulamentação específica.

8.5. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: (<https://banco.bradesco>)

8.6. As informações periódicas e eventuais do Fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, do Administrador ou do Gestor, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

8.7. O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - b) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

8.8. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleia extraordinária de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária cotistas;
- (iii) fatos relevantes;

- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22.

8.9. O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.4., acima, enviar as informações referidas no Capítulo VII – Divulgação de Informações da Resolução CVM 175/22 à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

8.10. O Administrador é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

8.11. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as Cotas.

8.12. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

8.13. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotista; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (viii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (ix) emissão de Cotas da Classe; (x) o atraso para o

recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xiv) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

9 - Liquidação Antecipada

9.1. A liquidação da Classe ocorrerá por conta do desinvestimento e/ou liquidação da totalidade dos Ativos da carteira da Classe, bem como na hipótese de decurso do Prazo de Duração, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia de Cotistas, além da ocorrência das hipóteses abaixo descritas:

- (i) se após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, salvo se incorporada a outra classe de cotas pelo Administrador;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia, caso a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou para a liquidação do Fundo ou sua Classe, ou por qualquer motivo a assembleia convocada para esse fim não seja instalada;
- (iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após a alienação de todos os demais Ativos da carteira da Classe; ou
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

9.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas.

9.3. A Assembleia de Cotistas deve deliberar no mínimo sobre: I – o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e II – o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

9.4. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

9.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

9.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

9.7. Caso a Carteira possua proventos a receber, é admitida, a critério do Gestor: I – a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

9.8. O Administrador deve enviar cópia da ata da Assembleia de Cotistas e do plano de liquidação de que trata o § 2º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contado da realização da Assembleia de Cotistas.

9.9. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve: I – suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à Assembleia de Cotistas; II – fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem; III – verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e IV – planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

9.10. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir: I – vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50 da Resolução CVM 175/22; e II – limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de fundo.

9.11. Após a partilha, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

9.12. Nas hipóteses de liquidação da Classe, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

9.13. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação prevista na cláusula 9.2 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

9.14. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.15. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

9.16. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos nesta seção, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota.

9.17. A Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

9.18. Na hipótese da Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, referidos ativos serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo I, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

9.19. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

9.20. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o

administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos, em conformidade com o disposto no Código Civil.

9.21. Previamente ao resgate de Cotas da Classe mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos, deverá ser realizada a retirada do saldo de Cotas de emissão da Classe na Central Depositária da B3.

9.22. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e pela B3.

10 – Patrimônio Líquido Negativo

10.1. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente (a) suspenderá a subscrição de Novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

10.3. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, o Administrador deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175/22; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

10.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item “10.3.” acima pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item “10.2.” acima será facultativa.

10.5. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

10.6. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

10.7. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.8. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

10.9. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, o Administrador deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.10. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

10.11. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

11 - Fatores de Risco

AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos neste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do Administrador. O Administrador e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

OS FATORES DE RISCO E PRINCIPAIS PONTOS DE ATENÇÃO DA CLASSE ENCONTRAM-SE DETALHADOS NO INFORME ANUAL DO FUNDO, NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, E A ÍNTEGRA DAS INFORMAÇÕES TAMBÉM ESTÃO DESCRITAS NO APENSO I DESTE REGULAMENTO.

**APENSO I - AO REGULAMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, DE 07.08.2026.**

FATORES DE RISCO

Risco relativo ao Período de *Lock-Up*. Durante o Período de *Lock-Up*, as Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas permanecerão bloqueadas para negociação, nos termos dos documentos da Oferta, não podendo ser livremente negociadas pelo respectivo titular. Em razão dessa restrição, o Cotista poderá não conseguir alienar suas Cotas durante o Período de *Lock-Up*, ainda que necessite de liquidez ou que surjam oportunidades de venda em condições que considere favoráveis. Dessa forma, o investimento nas Cotas poderá não ser adequado para investidores que necessitem de liquidez no curto prazo. Adicionalmente, durante o período de *Lock-Up*, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações em decorrência de fatores relacionados ao Fundo, aos seus ativos, ao mercado imobiliário, às condições macroeconômicas ou ao mercado financeiro em geral, sem que o Cotista tenha a possibilidade de alienar suas Cotas para mitigar eventuais perdas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco Macroeconômico. 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, variações das taxas de juros, 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. 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, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino “Hamás” contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos Relacionados à Liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos

na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário. No caso do Fundo, as suas Cotas, ainda que venham a ser listadas em mercado de balcão, poderão estar sujeitas a restrições de negociação nos termos deste Regulamento, o que impacta ainda mais o risco de liquidez do Fundo. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por todo o Prazo de Duração do Fundo.

Risco imobiliário. Os empreendimentos imobiliários poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (v) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários pela Classe Investida. O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários pela Classe Investida enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia do Fundo e/ou da Classe Investida será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Fundo e/ou a Classe Investida não sejam bem-sucedidos na

implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Classe Investida e, em última análise, do Fundo, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Riscos relacionados ao financiamento. A estratégia para o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários pela Classe Investida exige volumes significativos de capital. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir suas respectivas necessidades de capital, a Classe Investida pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis, ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais do Fundo e da Classe Investida.

Ademais, a Classe Investida pode captar recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, que, mesmo sendo garantido o direito de preferência ou o direito de prioridade ao Fundo nos termos da legislação vigente, pode resultar na diluição da participação no capital social, caso tais direitos de preferência ou prioridade não sejam integralmente exercidos pelo Fundo. Não fosse só, caso o Fundo deseje manter sua participação no capital social das Sociedades Investidas, poderá ser necessário fazer uma nova emissão de Cotas da Classe, para aporte na Classe Investida, o que pode importar na diluição da participação dos atuais Cotistas no Patrimônio Líquido do Fundo. Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Classe Investida a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinaranciar o endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, afetando os resultados operacionais da Classe Investida e, como consequência, do Fundo e dos Cotistas, de forma negativa.

Custos não previstos e atrasos. As atividades do Fundo e da Classe Investida envolvem o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgãos públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual

necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Nos contratos de locação, o atraso no prazo de entrega da obra pode gerar multas diárias à Classe Investida. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe Investida ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

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

Endividamento das Sociedades Investidas pela Classe Investida. O nível de endividamento das Sociedades Investidas pela Classe Investida pode resultar em consequências negativas para tais sociedades, para o Fundo e para os Cotistas, tais como:

- implicar no uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais para realizar os pagamentos das referidas dívidas, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos das Sociedades Investidas;
- aumentar a vulnerabilidade com relação a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de capital da Sociedade Investida; e
- reposicionamento em uma desvantagem competitiva em relação aos concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Quaisquer dessas consequências podem gerar um efeito adverso relevante sobre os negócios e sobre os resultados de operações da Classe Investida e, conseqüentemente, do Fundo.

Risco de vacância. A Classe Investida poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) seus Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio em caso de vacância, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um

montante menor de receitas decorrentes de locação ou arrendamento dos seus Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Desvalorização dos imóveis. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe Investida. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe Investida.

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação. A Classe Investida poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991. Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de

vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

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

Mudanças climáticas. A intensificação das mudanças do clima poderá afetar os Ativos Imobiliários da Classe Investida e seu desenvolvimento. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, bem como riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda expor reputacionalmente os negócios, poderão afetar os empreendimentos imobiliários, a

composição de seu portfólio e seus resultados adversamente e, como consequência, causar impactos negativos à Classe Investida, ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

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

Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários.

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por Ativos Alvo e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo e Ativos Financeiros do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação da Carteira. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Na situação em que o Fundo/Classe se encontre com Patrimônio Líquido negativo, o Fundo e/ou a Classe poderão estar sujeitos ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.

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

Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador ou por outras empresas a ela ligadas, podendo ser necessária a aprovação de conflito de interesses.

Riscos relativos à aquisição de imóveis gravados. Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os empreendimentos imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os empreendimentos

imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes às aquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

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

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



**ANEXO I DA CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO
BRADESCO BTS LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ
68.448.198/0001-04, DE.08.2026.**

convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas.



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

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

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Estudo de Viabilidade e nele não expressamente definidos terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo da Oferta, conforme aplicável.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão

O presente Estudo de Viabilidade não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários ou promessa de rentabilidade. As opiniões neste material expostas refletem o julgamento do Gestor na data de sua elaboração e podem ser alteradas sem aviso prévio. As informações deste material não devem ser utilizadas como base única para decisões de investimento, que é de exclusiva responsabilidade do investidor. Eventos futuros, condições de mercado e outros desdobramentos podem afetar afirmações, projeções e/ou conclusões aqui expostas.

Os indicadores apresentados neste material são mera referência econômica, e não se tratam de meta ou parâmetro de performance da Classe. O gestor não dispõe de mecanismo para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este ou mantidos ao longo do tempo. Qualquer rentabilidade esperada prevista nos documentos da oferta não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. O fundo de que trata o prospecto definitivo não conta com garantia do gestor, do fundo e do coordenador líder ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A presente oferta não contará com classificação de risco.

1) Bradesco Asset Management (Gestor)

Visão Geral

Há mais de 25 anos no mercado, a Bradesco Asset Management é uma das maiores gestoras privadas de recursos do Brasil e faz parte do Banco Bradesco. A gestão é guiada por governança, transparência e responsabilidade socioambiental em cada decisão.

A Bradesco Asset possui mais de R\$ 1,1 trilhão de recursos sob gestão, segundo o ranking de gestão Anbima de jun/26. Possui um portfólio completo de fundos e o apoio de um time de especialistas, trabalhando para atender diferentes necessidades, do primeiro passo às estratégias mais sofisticadas.

Equipe Dedicada – FII Bradesco Gravataí Logística

A Bradesco Asset possui uma **equipe especializada e dedicada à avaliação de ativos imobiliários** e do mercado, com larga **experiência no setor**.



Rodrigo Santoro - Head de Renda Variável e Ligadas

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



Eduardo Guimarães - Real Estate Portfolio Manager

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



Sara Tonello - Real Estate Portfolio Manager

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

A **seleção de ativos imobiliários reais** engloba **aspectos técnicos essenciais para a geração de retorno e controle de risco**, tais como as especificações técnicas do imóvel, do mercado em que está inserido, do estágio do ciclo imobiliário em que se encontra, bem como de perspectivas específicas para o imóvel e seu segmento.

A seleção de **imóveis em desenvolvimento** engloba **aspectos e riscos adicionais para mitigação de risco**, como validação de projeto, custo e tempo de obra, avaliação do incorporador e construtor, perspectivas de locação no momento da entrega e da precificação no momento da venda.

A filosofia de investimentos da alocação em fundos imobiliários envolve 3 pilares essenciais.



Adicionalmente, a análise e tomada de decisão da equipe dedicada a FII's também se beneficia da sinergia com outras equipes especializadas da Bradesco Asset Management, tais como:

- Análise Macroeconômica
- Equipe de Gestão e Risco de Crédito
- Equipe de Gestão e Risco de Renda Variável
- Equipe ESG
- Risco e Compliance
- Produtos e Jurídico

2) Ativo Alvo

O Fundo tem como objetivo a alocação em cotas do "BRESKO BTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", com CNPJ 67.831.674/0001-09.

O Bresco BTS FII tem por objetivo prover rendimentos por meio do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, em especial, o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário na modalidade *built-to-suit* localizado no Estado do Rio Grande do Sul. Com os recursos da 1ª (primeira) emissão, o Bresco BTS FII realizará investimento em empreendimento imobiliário do segmento logístico a ser desenvolvido no município de **Gravataí (RS)**, cuja estruturação ocorrerá na **modalidade built-to-suit**, tendo como futuro ocupante empresa de e-commerce de 1ª linha.

O projeto contempla **ABL** estimada de **115,8 mil m2**. As **especificações técnicas** do projeto são aderentes a um imóvel de alto padrão construtivo no setor, com pé direito de 12m, capacidade de piso de 6 ton/m2, cross-docking, certificação LEED, e infraestrutura e áreas de apoio completas.

A **localização** do projeto é privilegiada. Possui acesso à Rodovia RS-118, com bom acesso às demais principais rodovias da região e proximidade do aeroporto (20 km) e centro de Porto Alegre (30 km).

O **investimento total estimado** para implementação do projeto corresponde a aproximadamente R\$ 360 milhões, compreendendo terreno, construção e demais custos de transação e implementação do empreendimento.

O prospecto da oferta do “Bresco BTS FII Responsabilidade Limitada” pode ser encontrado pelo seguinte caminho: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”).

3) Bresco

A Bresco Investimento e Gestão Ltda. é a gestora do FII Bresco BTS FII.

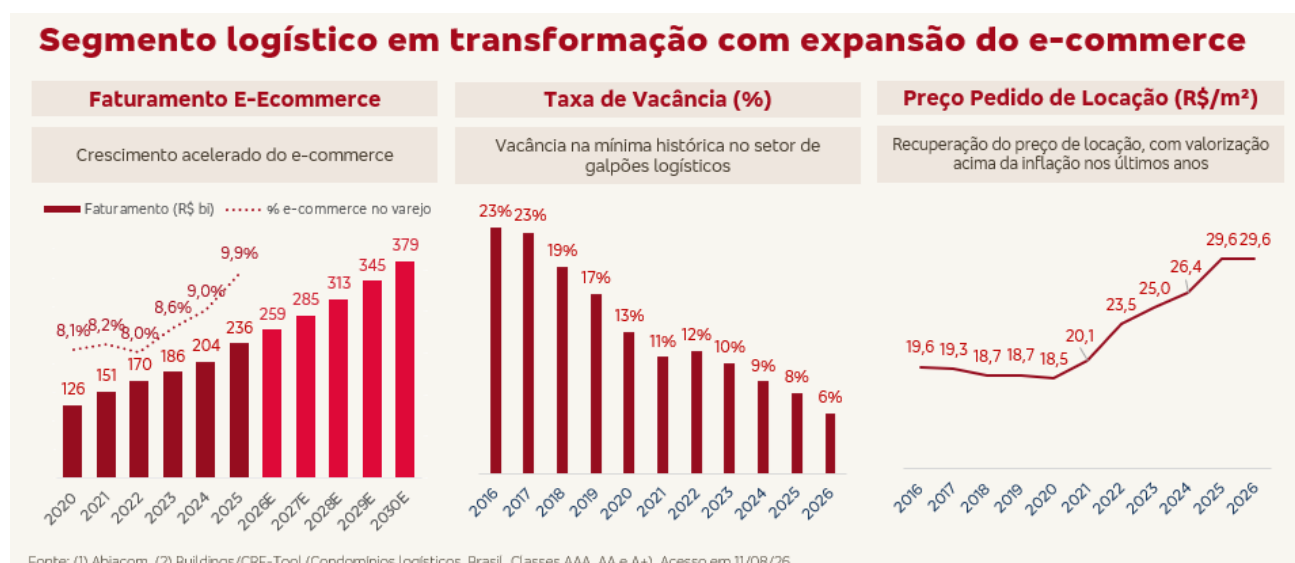
A Bresco é uma gestora de investimentos imobiliários especializada no segmento de galpões logísticos. A gestora possui:

- Equipe especializada e multidisciplinar de 30 pessoas dedicadas ao segmento
- Referência em operações sob medida no segmento logístico (BTS) para locatários de grande porte, como Natura, BRF, Mercado Livre, etc
- Track record de sucesso no segmento em diferentes ciclos imobiliários
- Foco em ativos de alto padrão construtivo e localização estratégica
- Escopo de atuação que envolve atividades desde a prospecção, análise e estruturação, execução e gestão do portfolio

4) Segmento Logístico

As estatísticas do mercado de galpões logísticos evidenciam que o **setor continua bastante aquecido**, com a **escassez de espaços** resultando na continuidade do **aumento no valor dos aluguéis e taxa de vacância nas mínimas históricas**.

Desde 2013 até 2021, o preço pedido ficou praticamente estável, girando entre R\$ 18 e R\$ 20/m2. Desde o período da pandemia e o aumento da demanda pelo e-commerce, o preço de locação passou a acelerar de forma rápida. O **crescimento acelerado do e-commerce** continua sendo o maior responsável pela absorção de novos espaços.



Alguns motivos explicam por que a **oferta de galpões não acompanhou a demanda por espaços**, o que possibilitou a redução da taxa de vacância e o forte aumento dos preços de locação. Elencamos aqui os **principais motivos**: (i) o aumento dos **custos de construção**, tanto de materiais, quanto de mão-de-obra, (ii) a **escassez de terrenos** nas regiões mais próximas das grandes cidades, (iii) a complexidade e prazo para **obtenção de licenças ambientais e aprovação de projetos**, e (iv) os **juros elevados**, tornando o custo de oportunidade e dos financiamentos mais caros.

5) Premissas e Resultados*

Premissas Principais

PROJETO GRAVATAÍ			
ABL m2	115,8 mil		
Custo Total Projeto (R\$ mi)	360,1		
Custo/m2	3.109		-
YOC Estabilizado	11,5%		
Receita durante a obra	Não há		
BRESKO BTS FII		BRADESCO GRAVATAI LOG FII	
Captação FII	R\$ 180 a 200 mi	Captação FII	R\$ 32 mi
LTV (loan to value)	45% a 50%		
Chamada de Capital	Aprox. 10% em 2026, e restante em 18 meses a partir de Jan27	Chamada de Capital	Refletirá o cronograma do Bresco BTS FII
Retorno do Capital	Entre o final de 2028 e início de 2029	Retorno do Capital	Espelhará o Bresco BTS FII
Taxas do fundo		Taxas do fundo	
Tx Gestão		Tx Gestão	0,10%
S/ Capital Comprometido	1,0%	Tx Adm	0,40%
S/ Capital Alocado	2,0%	Tx Perf	Não há
Tx Adm	0,1%		
Tx Performance	20% s/ IPCA+6% aa	Custo da Oferta	1,6%
Custo da Oferta	0,5%		
PREMISSAS MACRO			
IPCA (% aa)	4,0%		
CDI Médio (% aa)	11,9%		

Retorno Esperado

A alocação será realizada mediante **chamadas de capital** e o **retorno do investimento** para o investidor ocorrerá quando da **venda do imóvel**. Ao longo da obra não haverá recebimento de aluguel, e consequentemente, **não haverá pagamento de dividendos até o término da obra**.

O retorno do investimento é **sensível ao cap rate de venda do imóvel**. Vide abaixo sensibilidade para valor do imóvel e preço/m2 de venda.

Cap Rate de Venda	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
Preço/m2 (R\$)	4.462	4.199	3.966	3.757	3.569
Valor Imóvel (R\$ milhões)	516,8	486,4	459,4	435,2	413,5

Além do cap rate de saída, o retorno também é sensível ao **tempo para venda do imóvel**.

Considerando um **cap rate de saída de 9%**, com **venda em 6 meses, 9 meses e 12 meses** após a conclusão da obra, temos uma **TIR (taxa interna de retorno) nominal** do FII Bradesco Gravataí Logística de 27%, 23% e 21%. Para um **cap rate de saída de 9,5%**, as TIR para os mesmos prazos são 20%, 18% e 16%.

São Paulo, 25 de agosto de 2026.

BANCO BRADESCO S.A.

**As premissas estimadas estão sujeitas a alterações e as estimativas não constituem promessa ou garantia de rentabilidade. A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE, ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO À OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.*



ANEXO V

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Gestor e Coordenador Líder

Distribuição Pública de Cotas em série única do:

BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Classificação ANBIMA: FII Papel Fundos



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

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sumário

01 Apresentação do Produto

02 O Projeto

03 Por que investir com a Bradesco Asset?

04 A Bresco

05 Características da Oferta

06 Fatores de Risco

01

Apresentação do Produto



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

Bradesco BTS Logística Gravataí

O QUE É?

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

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

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

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

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

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

Por que Investir?



DESENVOLVIMENTO DE GALPÃO LOGÍSTICO DE ALTO PADRÃO COM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Próximo à Porto Alegre e com especificações técnicas de primeira linha



EXPERIÊNCIA E GOVERNANÇA DA BRADESCO ASSET

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



EXPERTISE DA BRESCO

Gestora especializada em investimentos imobiliários no setor de galpões logísticos



QUALIDADE DO LOCATÁRIO E FORÇA DO CONTRATO

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



CRESCIMENTO DO COMÉRCIO ELETRÔNICO

Demanda por espaços logísticos de qualidade e com eficiência operacional



BOM MOMENTO DO SETOR LOGÍSTICO

Vacância na mínima histórica e preços de aluguel em elevação



RETORNO ESPERADO DO INVESTIMENTO

TIR líquida de 20%-25%

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

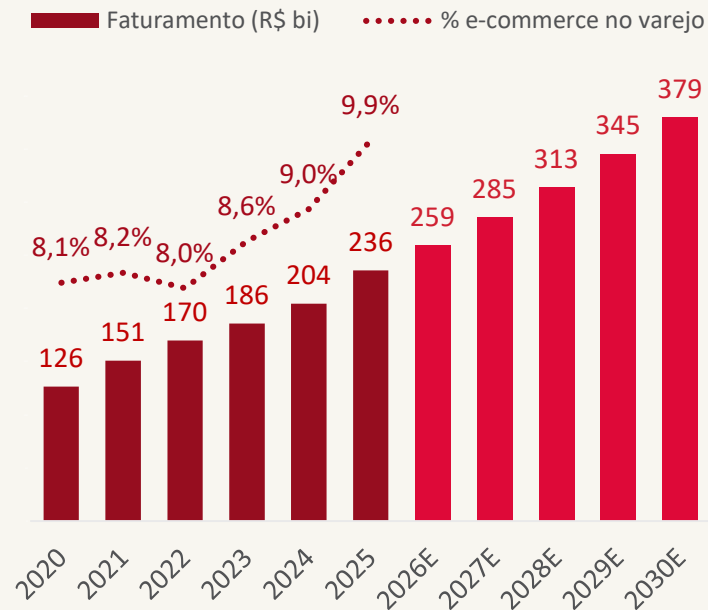
O RETORNO ESPERADO É PROJETADO, COM BASE EM INFORMAÇÕES CONSIDERADAS CONFIÁVEIS PELO GESTOR NA DATA DE ELABORAÇÃO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS, CONFORME DETALHAMENTO QUE CONSTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. O RETORNO ESPERADO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER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

Segmento Logístico

Segmento logístico em transformação com expansão do e-commerce

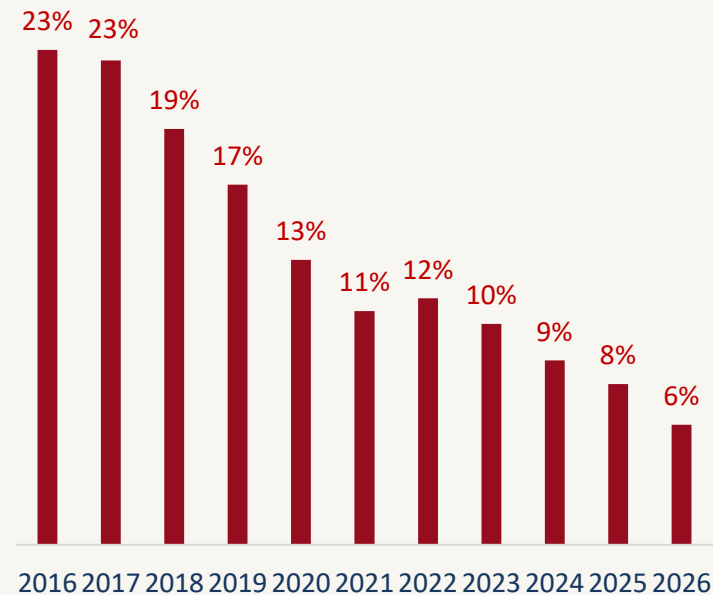
Faturamento E-Ecommerce

Crescimento acelerado do e-commerce



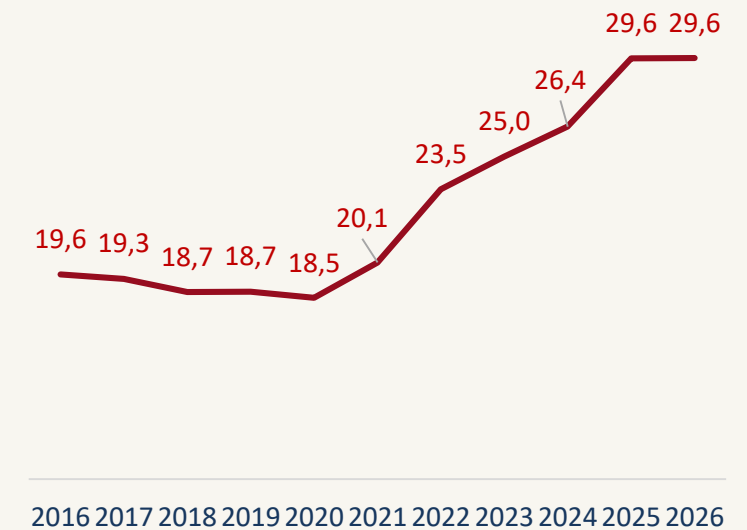
Taxa de Vacância (%)

Vacância na mínima histórica no setor de galpões logísticos



Preço Pedido de Locação (R\$/m²)

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



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

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

02

O Projeto



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

Projeto | Bresco Gravataí

BTS Bresco Gravataí

Centro de Distribuição Gravataí – RS

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

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



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

Bresco Gravataí

Localização



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

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



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

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

Bresco Gravataí

Especificações Técnicas



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

Especificações técnicas aderentes ao padrão AAA

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

Bresco Gravataí

Informações Financeiras

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

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

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

03

Por que
Investir com a
Bradesco Asset?



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

A Bradesco Asset



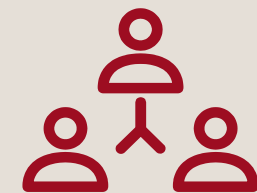
+ de **1,1 tri**
de reais sob gestão¹



+ de **25 anos**
de mercado



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



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

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

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

Gestão de Fundos Imobiliários

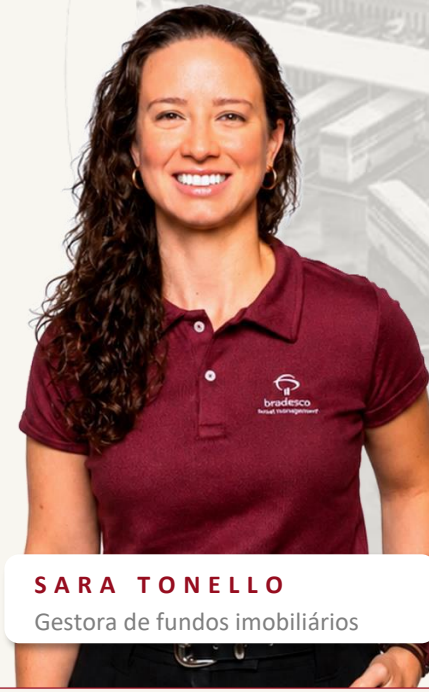
Time especializado em fundos imobiliários
com diligência e monitoramento contínuo de riscos



RODRIGO SANTORO
Head de Renda Variável e FIIs



EDUARDO GUIMARÃES
Gestor de fundos imobiliários



SARA TONELLO
Gestora de fundos imobiliários

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

Gestão de Fundos Imobiliários



Rodrigo Santoro - Head de Renda Variável e Ligadas

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



Eduardo Guimarães - Real Estate Portfolio Manager

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



Sara Tonello - Real Estate Portfolio Manager

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

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



Time de Renda Variável



RODRIGO SANTORO
Head de Renda Variável

Estratégia Valor

+R\$ 11bi
sob gestão

8 Gestores
de renda variável

12 Analistas
de renda variável



Bruno Lima

Dividendos

Small-Caps

Long-Only



Victor
Hasegawa

Long & Short

Long-Bias



Roberto Shinkai

Institucional



João Julio Matos



Mariana Martins

Long-Only



Eduardo
Guimarães

Imobiliário



Sara Tonello

Flagships de Renda Variável

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

A Bradesco Asset | Ecosystem

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



A Bradesco Asset | Filosofia de Investimento



Postura Construtiva

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



Independência e Excelência

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



Cultura de Disciplina

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

04

Bresco Investimento e Gestão



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



Bresco | Visão Geral

Bresco Gestão

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

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

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

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



Bresco | Equipe

Estrutura Organizacional

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

Comitê Executivo

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

Equipe Atual: 30 Colaboradores

Prospecção



Análise e Estruturação



Execução



Gestão do Portfólio

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

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

Bresco | Equipe

Comitê Executivo



Carlos Betancourt
Sócio-Fundador, CEO

- 40 anos de experiência no setor imobiliário.
- Membro do CI e do CA da Bresco, membro do CA do Green Building Council Brasil e membro do Board of Trustees da University of Notre Dame.
- Sócio-Fundador da Bracor, do Pátria Investimentos e da Colliers.
- Bacharelado em Administração de Empresas pela FGV e MBA na Pace University.



Rafael Fonseca
Sócio, CIO

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



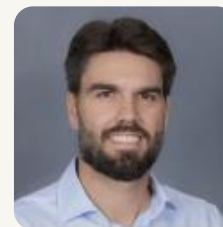
Camilla Osborn
Sócia, Diretora Jurídica & RH

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



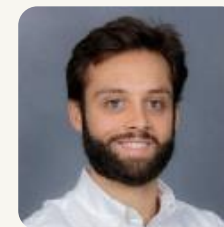
Carlos Sisti
Sócio, Diretor de Operações RH

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



Fernando Pereira
Sócio, Diretor de Engenharia

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



Felipe Sangalli
Sócio, Diretor Financeiro

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



Danilo Biajoli
Sócio, Diretor Comercial

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

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

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



Bresco | Ativos sob Gestão

Segregação dos mandatos por estratégia de atuação e perfil de risco

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



Exemplos de Vendas:



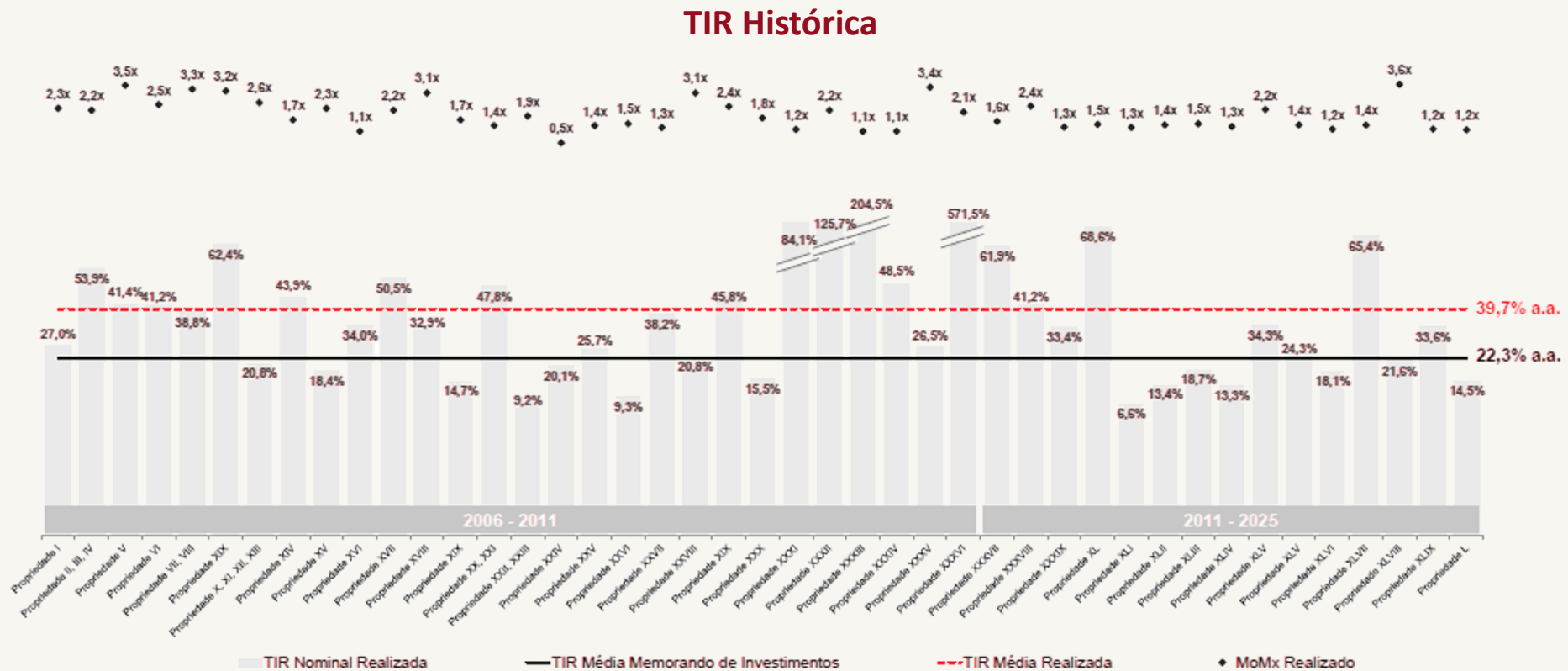
Fonte: Material Publicitário FII Bresco BTS. Para acessar: <https://www.bresco.com.br/> (neste website clicar em “Como Fazemos” e, então, clicar em “Bresco BTS FII”). AS INFORMAÇÕES DE DESEMPENHO PASSADO E AS PROJEÇÕES AQUI REFERIDAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E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

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

Bresco | Track Record

Track Record de Projetos de Desenvolvimento

Retorno Médio Superior ao esperado no memorando de investimentos



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

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

05

Características da Oferta



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



Características da Oferta

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

*Valor Mínimo de Distribuição

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

Características da Oferta

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

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

Cronograma da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina	25/08/2026
2	Início das Apresentações de Roadshow para Potenciais Investidores	25/08/2026
3	Início do Período de Distribuição	24/08/2026
4	Data máxima para encerramento do Período de Distribuição	11/09/2026
5	Procedimento de Alocação	15/09/2026
6	Data Tentativa para Envio da 1ª Chamada de Capital	17/09/2026
7	Data de Liquidação Tentativa da 1ª Chamada de Capital	25/09/2026
8	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Em até 180 da Divulgação do Anúncio de Início

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

06

Fatores de Risco



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



Fatores de Risco

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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



Fatores de Risco

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco Imobiliário da Classe Investida: Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe Investida, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe Investida poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

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

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



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



Fatores de Risco

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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



ANEXO VI

INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PROSPECTO DEFINITIVO

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE INVESTIMENTO DO BRADESCO BTS LOGÍSTICA GRAVATAÍ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADOR

BANCO BRADESCO S.A.

GESTOR E COORDENADOR LÍDER

BANCO BRADESCO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS