

---

**REGULAMENTO DO  
BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

Rio de Janeiro, 14 de julho de 2021

## CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E PÚBLICO ALVO

**Artigo 1.1.** O FII Bresco Logística é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Artigo 1.1.1.** Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o FII Bresco Logística é classificado como "FII Renda Gestão Ativa", segmento "Logística".

**Artigo 1.2.** O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado.

**Artigo 1.3.** O patrimônio do FII Bresco Logística será formado por uma única classe de Cotas.

**Artigo 1.4.** As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VII, Capítulo VIII e Capítulo IX deste Regulamento, bem como no ato do Administrador ou na ata da deliberação da Assembleia Geral, conforme o caso, correspondente a cada emissão de Cotas.

**Artigo 1.5.** O público-alvo do FII Bresco Logística é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

**Artigo 1.5.1.** A destinação de recursos referente às Cotas objeto de novas emissões do FII Bresco Logística deve observar a política de investimento prevista neste Regulamento, observado o Capital Autorizado ou conforme aprovado em Assembleia Geral.

## CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**Artigo 2.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<b>Administrador</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de
----------------------	---

	Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0001-91.
<b>ANBIMA</b>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia Geral</b>	A Assembleia Geral de Cotistas do FII Bresco Logística.
<b>Ativos Financeiros</b>	Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do FII Bresco Logística, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento: <b>(i)</b> cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Instrução CVM 555; <b>(ii)</b> títulos públicos federais; <b>(iii)</b> títulos de emissão do Tesouro Nacional; <b>(iv)</b> Certificados de Depósito Bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; e <b>(v)</b> operações compromissadas contratadas com Instituições Financeiras de Primeira Linha. A Assembleia Geral poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os ativos imobiliários em que o FII Bresco Logística poderá investir, como definidos no <u>Artigo 4.2</u> deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Significa uma firma de auditoria escolhida de comum acordo por Administrador e Gestor, entre as quatro maiores firmas atuantes no Brasil, a saber Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda, Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes., KPMG Auditores Independentes e Ernst & Young Auditores Independentes.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
<b>BACEN</b>	Significa o Banco Central do Brasil.
<b>CAM-B3</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Artigo 17.1</u> .
<b>Capital Autorizado</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Artigo 8.8</u> .
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do FII Bresco Logística formada por ativos descritos neste Regulamento nos quais o FII Bresco Logística poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável, compreendendo Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer contrato ou negócio a ser realizado pelo Fundo em que Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FII Bresco Logística, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados

	<p>exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: <b>(i)</b> a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas; <b>(ii)</b> a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas; <b>(iii)</b> a aquisição, pelo FII Bresco Logística, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; <b>(iv)</b> a contratação, pelo FII Bresco Logística, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; <b>(v)</b> a aquisição, pelo FII Bresco Logística, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez; e <b>(vi)</b> a votação por Cotista do Fundo em Assembleia Geral cuja a pauta seja a destituição do atual Gestor (exceto se por justa causa, nos termos previstos no respectivo Contrato de Gestão vigente à época), caso referido Cotista tenha interesse em assumir referida posição, seja diretamente ou por meio de uma afiliada ou parte relacionada.</p>
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o contrato celebrado entre FII Bresco Logística e o Gestor para a prestação de serviços relacionados à gestão da Carteira, conforme aditado de tempos em tempos.
<b>Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria</b>	Significa o contrato firmado entre o FII Bresco Logística e o Controlador para prestação dos serviços de controladoria de ativos e passivos do FII Bresco Logística.
<b>Controlador</b>	Significa a Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade devidamente constituída com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 02.150.453/0001-20, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do FII Bresco Logística.
<b>Cotas</b>	Significam as Cotas de emissão do FII Bresco Logística, de classe única, escriturais e nominativas, representativas de frações ideais do patrimônio do FII Bresco Logística.
<b>Cotista</b>	Significa o titular de Cotas.
<b>Custodiante</b>	Significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e

	Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob n.º 36.113.876/0001-91, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
<b>CVM</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Dia Útil</b>	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação do FII Bresco Logística que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
<b>FII Bresco Logística ou Fundo</b>	Significa o “Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ sob n.º 20.748.515/0001-81.
<b>Gestor</b>	Significa a Bresco Gestão e Consultoria Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.415.310/0001-70, contratada pelo FII Bresco Logística, por meio de seu Administrador, para o exercício das atribuições previstas no <u>Artigo 5.3</u> deste Regulamento.
<b>Instituições Financeiras de Primeira Linha</b>	Significa uma instituição financeira devidamente autorizada a atuar como instituição financeira perante o BACEN, com classificação de risco ( <i>rating</i> ), em escala nacional, igual ou superior a “AA-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors Ratings do Brasil Ltda., Fitch Ratings Brasil Ltda. ou Moody’s América Latina Ltda.
<b>Instrução CVM 400</b>	Significa a Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Significa a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476</b>	Significa a Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>IPCA</b>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA da melhor maneira possível.
<b>Laudo de Avaliação</b>	Significa o laudo de avaliação de imóveis, dos bens e

	direitos objeto de aquisição pelo FII Bresco Logística, o qual será elaborado preferencialmente por uma das seguintes empresas especializadas: CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., Jones Lang Lasalle S.A. e Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., a qual será contratada pelo Administrador e aprovada pelo Gestor.
<b>Lei 8.668/93</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
<b>Novas Cotas</b>	Significam as novas cotas do FII Bresco Logística que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
<b>Oferta Pública</b>	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do FII Bresco Logística que venha a ser realizada pelo FII Bresco Logística, nos termos da Instrução CVM 400 e Instrução CVM 476, as quais serão intermediadas por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, inclusive o Administrador.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa o patrimônio líquido do FII Bresco Logística, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do FII Bresco Logística.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: <b>(i)</b> sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; <b>(ii)</b> sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e <b>(iii)</b> parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.
<b>Reais, Real, R\$</b>	Significa a moeda corrente do país no qual o FII Bresco Logística é constituído.
<b>Regulamento</b>	Significa o presente regulamento do FII Bresco Logística, incluindo seus anexos.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no <a href="#">Artigo 10.1.</a>
<b>Taxa de Comercialização</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no <a href="#">Artigo 10.4.2.</a>
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no <a href="#">Artigo 10.4.3.</a>
<b>Termo de Adesão</b>	Significa cada "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição e integralização de Cotas.

### **CAPÍTULO III - DO OBJETIVO DO FII BRESKO LOGÍSTICA**

**Artigo 3.1.** O objetivo do FII Bresco Logística é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou

industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

**Artigo 3.1.1.** Sem prejuízo do objetivo primordial do FII Bresco Logística descrito acima, o FII Bresco Logística poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos oportunistas de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

**Artigo 3.2.** O investimento no FII Bresco Logística não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

#### **CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FII BRESKO LOGÍSTICA**

**Artigo 4.1.** Para alcançar o objetivo do FII Bresco Logística conforme disposto no Artigo 3.1, acima, o FII Bresco Logística buscará investir primariamente em Ativos Imobiliários que, por meio da gestão ativa do Gestor, provejam geração de renda ao FII Bresco Logística e, ao mesmo tempo, permitam a valorização das propriedades existentes.

**Artigo 4.2.** Para a concretização desta política de investimentos, o FII Bresco Logística poderá investir nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"):

- (i)** Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, no território nacional, relacionados a empreendimentos logísticos e/ou industriais e que estejam "estabilizados", assim definidos como aqueles com uma taxa de ocupação igual ou superior a 85% (oitenta e cinco por cento) quando da aquisição do respectivo Ativo Imobiliário;
- (ii)** Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
- (iii)** Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
- (iv)** Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente no mercado imobiliário e que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima;
- (v)** Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e que tenham vínculo com o investimento nos Ativos Imobiliários descritos no item (i) acima; e
- (vi)** Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que tenham como objeto principal o investimento nos ativos descritos no item (i) acima.

**Artigo 4.2.2.** Sem prejuízo ao objetivo do Fundo descrito no Artigo 4.1, acima, o FII Bresco Logística também poderá, de forma excepcional e para fins de gestão de liquidez dos Ativos Imobiliários, investir em: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** letras de crédito imobiliário; e **(iii)** letras imobiliárias garantidas.

**Artigo 4.2.3.** Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- i. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- ii. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- iii. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Artigo 4.2.4.** O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas: **(i)** adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários para a Carteira do FII Bresco Logística; **(ii)** contratar, em nome do FII Bresco Logística, terceiros para a prestação de serviços ao FII Bresco Logística, incluindo para a realização de reformas, benfeitorias e/ou eventuais expansões das propriedades existentes nos Ativos Imobiliários; e **(iii)** ceder e transferir a terceiros, ou dar em garantia, total ou parcialmente, os créditos decorrentes da locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, assim como quaisquer outros créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Artigo 4.2.5.** O FII Bresco Logística poderá adquirir Ativos Imobiliários de emissão ou titularidade de Pessoas Ligadas ao Gestor, incluindo Ativos Imobiliários integrantes da carteira de outros fundos de investimento imobiliários geridos pelo Gestor, observada a necessidade de aprovação prévia da transação em Assembleia Geral, conforme previsto na Instrução CVM 472.

**Artigo 4.2.6.** O FII Bresco Logística poderá investir em Ativo Imobiliário gravado com ônus real, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

**Artigo 4.2.7.** O Gestor e o Administrador se comprometem a considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações do FII Bresco Logística, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades.

**Artigo 4.2.8.** Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo financeiro, nos termos dos §§5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido ou qualquer outro limite de concentração e/ou diversificação para os investimentos do FII Bresco Logística.

**Artigo 4.2.9.** Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo FII Bresco Logística deverão ser previamente avaliados pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos da Instrução CVM 472.

**Artigo 4.3.** A parcela do patrimônio do FII Bresco Logística que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

**Artigo 4.3.1.** Como regra geral, o FII Bresco Logística não poderá aplicar parcela superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, salvo se referidos recursos estejam vinculados **(i)** ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento ou **(ii)** pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do FII Bresco Logística, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

**Artigo 4.3.2.** Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos



Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no artigo acima.

**Artigo 4.4.** As receitas auferidas pelo FII Bresco Logística, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do FII Bresco Logística, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do FII Bresco Logística, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

**Artigo 4.5.** O FII Bresco Logística não poderá operar no mercado de derivativos.

**Artigo 4.6.** A política de investimento de que trata este Capítulo IV somente poderá ser alterada mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VI deste Regulamento.

**Artigo 4.7.** Não obstante os cuidados a serem empregados pelo FII Bresco Logística na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do FII Bresco Logística, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis. Por esse motivo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento, em qualquer prospecto relacionado a Ofertas Públicas futuras, no “Informe Anual” preparado em consonância com a Instrução CVM 472, não havendo quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado de acordo com as perspectivas de rentabilidade do FII Bresco Logística ou qualquer expectativa dos Cotistas.

## **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO FII BRESKO LOGÍSTICA E GESTÃO DA CARTEIRA**

**Artigo 5.1.** O FII Bresco Logística será administrado pelo Administrador e sua Carteira será gerida pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

### Atribuições do Administrador e/ou do Gestor

**Artigo 5.2.** Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do FII Bresco Logística, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme orientação e recomendação do Gestor.

**Artigo 5.2.1.** O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FII Bresco Logística, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i)** selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do FII Bresco Logística, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FII Bresco Logística;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FII Bresco Logística; e
  - (e) o arquivo dos pareceres, relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472;
- (iv)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- (v)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do FII Bresco Logística pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FII Bresco Logística;
- (vi)** receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao FII Bresco Logística;
- (vii)** custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do FII Bresco Logística, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo FII Bresco Logística;
- (viii)** manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, com o Custodiante, devidamente autorizado pela CVM, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do FII Bresco Logística;
- (ix)** dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 472;
- (x)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo FII Bresco Logística;
- (xi)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e os direitos de propriedade do FII Bresco Logística incluam as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472;
- (xii)** observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da

legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

- (xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários, sob responsabilidade do Administrador;
- (xv) manter contratado o Auditor Independente;
- (xvi) elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do FII Bresco Logística de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvii) transferir ao FII Bresco Logística qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- (xix) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xx) representar o FII Bresco Logística em juízo e fora dele;
- (xxi) solicitar o registro das Cotas à distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas no caso do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor;
- (xxiii) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento; e
- (xxiv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor.

**Artigo 5.3.** O FII Bresco Logística contará com o Gestor contratado que deverá gerir a carteira do FII Bresco Logística e prestar serviços de consultoria imobiliária, sendo responsável pelas atribuições abaixo, sem prejuízo de outras previstas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimento, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte da Carteira;
- (ii) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de locação, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos Ativos Imobiliários, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão de empreendimentos imobiliários e sociedades investidas, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflitos de Interesse;

- (iii)** orientar o Administrador a representar o FII Bresco Logística em operações de cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável; e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (iv)** mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, buscando a concretização da Política de Investimento do FII Bresco Logística;
- (v)** monitorar o desempenho do FII Bresco Logística, na forma de valorização de suas Cotas, e evolução do valor do patrimônio do FII Bresco Logística e da Carteira;
- (vi)** empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do FII Bresco Logística;
- (vii)** representar ativamente o FII Bresco Logística no que diz respeito ao monitoramento dos contratos de locação, típicos ou atípicos, usufruto, comodato, concessões de direito superfície, ou quaisquer operações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários;
- (viii)** representar ativamente o FII Bresco Logística na qualidade de sócio, cotista ou acionista das sociedades investidas e dos condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, bem como exercer o direito de voto do FII Bresco Logística em relação às respectivas deliberações em pauta no âmbito das sociedades investidas e condomínios e associações de empreendimentos imobiliários, inclusive firmando eventuais acordos de acionistas ou de cotistas; em qualquer dos casos acima, por meio de procuração específica a ser outorgada pelo Administrador nos termos do Contrato de Gestão;
- (ix)** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- (x)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- (xi)** contratar prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos empreendimentos imobiliários que estiverem sob responsabilidade do FII Bresco Logística, incluindo, corretagem, serviços de segurança, limpeza, manutenção predial, reparos, reformas e benfeitorias em relação aos imóveis e empreendimentos imobiliários da Carteira;
- (xii)** enviar ao Administrador, sempre que solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do FII Bresco Logística, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores;
- (xiii)** realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Instrução CVM 472, à Instrução CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, e à Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- (xiv)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral; e

- (xv) transferir ao FII Bresco Logística qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**Artigo 5.3.1** O Gestor deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou de sociedades investidas que detêm Ativos Imobiliários, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em Assembleias Gerais de Cotistas.

**Artigo 5.4.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas respectivas funções de gestores do patrimônio do FII Bresco Logística e utilizando os recursos do FII Bresco Logística:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FII Bresco Logística;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização de Cotas por meio de chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, realizar operações do FII Bresco Logística quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, observada a possibilidade de aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais nos termos do Artigo 4.2.6;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 5.4.1.** A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário sobre o qual recaia ônus real anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde

que referido ônus real seja atrelado à financiamento cuja destinação de recursos seja o próprio Ativo Imobiliário.

**Artigo 5.5.** Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e nos demais documentos relacionados ao FII Bresco Logística, o Administrador poderá outorgar procurações específicas ao Gestor, bem como renová-las periodicamente, as quais serão elaboradas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos termos do artigo 653 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Renúncia e Destituição do Administrador e/ou do Gestor

**Artigo 5.6.** O Administrador e/ou Gestor poderão ser substituídos nos casos de destituição por Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial e/ou insolvência do Gestor ou do Administrador.

**Artigo 5.6.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, de que trata o Artigo 5.6 acima, ficará o Administrador obrigado a, conforme aplicável:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador ainda que após a sua renúncia ou descredenciamento, se for o caso; e
- (b) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do FII Bresco Logística, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

**Artigo 5.6.2** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral referida no Artigo 5.6.1., alínea (a), no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

**Artigo 5.6.3** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

**Artigo 5.6.4** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FII Bresco Logística até ser proferida a averbação referida no Artigo 5.6.1, alínea (b).

**Artigo 5.6.5** Aplica-se o disposto no Artigo 5.6.1 alínea (b) mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FII Bresco Logística em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

**Artigo 5.6.6** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação.

**Artigo 5.6.7** Nas hipóteses referidas no Artigo 5.6, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

**Artigo 5.6.8** A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do FII Bresco Logística não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 5.6.9** A Assembleia Geral que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FII Bresco Logística, observado o previsto no Capítulo XI deste Regulamento.

**Artigo 5.6.10** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

#### Do Contrato de Gestão

**Artigo 5.7.** Não obstante as atribuições estabelecidas neste Regulamento, o Gestor será responsável também pelas atribuições estipuladas no Contrato de Gestão, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

**Artigo 5.7.1.** Na hipótese de qualquer disposição do Contrato de Gestão ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, sob a perspectiva deste Regulamento e/ou da legislação aplicável, conforme o caso, a disposição afetada terá de ser substituída por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes, devendo prevalecer o disposto neste Regulamento e/ou na legislação aplicável, conforme o caso.

#### Rescisão do Contrato de Gestão

**Artigo 5.7.2.** O Fundo, representado pela Administradora, poderá rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, com ou sem Justa Causa (conforme definido abaixo), implicando a destituição do Gestor de suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao Gestor nos casos e condições especificados nos itens abaixo.

**Artigo 5.7.3.** Para os fins deste Regulamento, considera-se como "Justa Causa": **(i)** uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irreversível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; **(iii)** decisão, seja (a) judicial irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

**Artigo 5.7.4.** O Gestor poderá também rescindir unilateralmente o Contrato de Gestão, renunciando às suas funções de Gestor da Carteira do Fundo, por meio do envio de notificação por escrito com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias ao Administrador, sendo que o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição e/ou término do período de notificação prévia discriminado acima, o que ocorrer primeiro. O Gestor receberá a remuneração

correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão.

**Artigo 5.7.5. Rescisão por Justa Causa.** Em caso de ocorrência de um evento de Justa Causa nos termos do Artigo 5.7.3 acima, o Fundo, mediante envio de notificação da Administradora nesse sentido, poderá rescindir o Contrato de Gestão, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o Gestor receberá apenas a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição.

**Artigo 5.7.6. Rescisão sem Justa Causa.** Em caso de destituição do Gestor sem que ocorra um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação por escrito ao Gestor com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência, sendo que o Gestor receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, observado o período de aviso prévio acima estabelecido, calculada e paga nos termos do Artigo 10.4 abaixo.

**Artigo 5.7.6.1.** Além do pagamento da sua parcela da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e da Taxa de Comercialização, as duas últimas se aplicável, durante o período de aviso prévio, será também devida ao Gestor uma multa contratual em virtude da rescisão sem Justa Causa equivalente a 6 (seis) meses do valor original da remuneração devida ao Gestor, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a rescisão. A multa por destituição será paga diretamente pelo Fundo com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva substituição do Gestor, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

## **CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 6.1.** Observado o disposto no Artigo 6.2 a Artigo 6.8 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao FII Bresco Logística apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de Novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FII Bresco Logística;
- (vi) dissolução e liquidação do FII Bresco Logística, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FII Bresco Logística;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do FII Bresco Logística;



- (xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 31-A, § 2, artigo 34 e artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM 472;
- (xii) alterações da Taxa de Administração;
- (xiii) a destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu substituto e/ou alteração dos procedimentos para destituição ou substituição do Gestor, expressamente previstos no Contrato de Gestão.

**Artigo 6.1.2.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 6.2.** A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor ou de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística e em circulação, ou do representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

**Artigo 6.2.1.** A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita ou eletrônica a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias corridos no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias corridos no caso de Assembleia Geral extraordinária, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 6.2.1.1.** A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do Artigo 6.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**Artigo 6.2.2.** No caso de Assembleia Geral Ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

**Artigo 6.2.2.1.** O pedido que trata o Artigo 6.2.2 acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos contados da data de convocação da referida Assembleia Geral.

**Artigo 6.2.2.2.** O percentual que se refere o Artigo 6.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**Artigo 6.2.3.** O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 19-A da Instrução CVM 472, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

**Artigo 6.2.4.** Independentemente da convocação prevista no Artigo 6.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

**Artigo 6.2.5.** A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias corridos de antecedência da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 6.3.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Artigo 6.3.1.** As alterações deste Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovado em prazo inferior pela unanimidade dos Cotistas:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Performance e de outras taxas;
- (ii) alteração da política de investimento definida no Capítulo IV; e
- (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FII Bresco Logística, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

**Artigo 6.4.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso e que não estejam em situação de Conflito de Interesses com a pauta a ser votada. Para todos os fins, as Partes concordam que o Cotista que tem interesse em assumir a posição de Gestor do Fundo (seja diretamente ou por meio de afiliada ou parte relacionada) deve abster-se de votar em eventual Assembleia Geral cuja pauta seja o previsto na Cláusula 6.1(xiv) por encontrar-se em posição de Conflito de Interesses.

**Artigo 6.4.1.** Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

**Artigo 6.4.2.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

**Artigo 6.5.** Ressalvado o disposto no Artigo 6.5.1, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 6.5.1.** As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do Artigo 6.1 acima serão aprovadas pela maioria dos votos dos Cotistas presentes na assembleia, desde que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FII Bresco Logística tiver até 100 (cem) Cotistas, em primeira ou segunda convocação.

**Artigo 6.5.2.** Os percentuais de que trata o Artigo 6.5.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do FII Bresco Logística indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 6.6.** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FII Bresco Logística, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme competência estabelecida no Artigo 26-A da Instrução CVM 472, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador e/ou no Gestor e/ou consultor especializado, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras

sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza; **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; **(v)** não esteja em conflito de interesses com o FII Bresco Logística; e **(vi)** não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado, mesmo que em primeira instância, a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 6.6.1.** O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do FII Bresco Logística, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 6.6.2.** O representante dos Cotistas terá mandato de no mínimo 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do FII Bresco Logística, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 6.6.3.** A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o FII Bresco Logística venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

**Artigo 6.7.** Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o Administrador, o Gestor ou consultor especializado contratado; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviço do FII Bresco Logística, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FII Bresco Logística; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FII Bresco Logística.

**Artigo 6.7.1.** Não se aplica a vedação prevista no Artigo 6.7 acima quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do Artigo 6.7 acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** no caso específico do item (v) do Artigo 6.7, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação.

**Artigo 6.8.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO VII - DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FII BRESKO LOGÍSTICA**

**Artigo 7.1.** O Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VII, no Capítulo XI e no Capítulo XII deste Regulamento, assim como no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão.

**Artigo 7.1.1.** As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta

Pública, no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão. As Cotas objeto da Oferta Pública poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor.

**Artigo 7.1.2.** O ato do Administrador ou ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão poderá estabelecer um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta Pública, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo FII Bresco Logística, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Cotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

**Artigo 7.1.3.** Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas da respectiva emissão poderão ser subscritas parcialmente, de acordo com os termos do ato do Administrador ou da deliberação da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO VIII - DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, TRANSFERÊNCIA, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS**

### Emissões de Cotas

**Artigo 8.1.** A primeira emissão de Cotas, aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Antares – Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado pela Administradora em 22 de julho de 2014 e registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 3810411-1855022, foi de 200.000 (duzentas mil) Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota (“Preço da Primeira Emissão”), no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na respectiva data de emissão (“Primeira Emissão”). As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e foram inteiramente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo.

**Artigo 8.2.** A segunda emissão de Cotas, aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.366.221, foi de 1.041.697 (um milhão quarenta e uma mil seiscentas e noventa e sete) Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 1.151,97 (mil cento e cinquenta e um reais e noventa e sete centavos) por Cota (“Preço da Segunda Emissão”), no montante de R\$ 1.200.000.047,15 (um bilhão duzentos milhões e quarenta e sete reais e quinze centavos) na respectiva data de emissão (“Segunda Emissão”). As Cotas da Segunda Emissão foram distribuídas por meio de oferta restrita realizada nos termos da Instrução CVM 476, e foram parcialmente subscritas e integralizadas por determinados cotistas do Fundo, de modo que as Cotas não subscritas foram canceladas pela Administradora.

**Artigo 8.3.** A terceira emissão de Cotas, aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de outubro de 2019, cuja ata foi registrada junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.379.490, foi de 300.000.000,00 (trezentos milhões) de Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) por Cota (“Preço da Terceira Emissão”), no montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) na respectiva data de emissão (“Terceira Emissão”). As Cotas da Terceira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400.

**Artigo 8.4.** A quarta emissão de Cotas, aprovada por meio de ato próprio da Administradora realizado em 25 de setembro de 2020, registrado junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.386.034, conforme rerratificado por meio de ato próprio da Administradora realizado em 28 de setembro de 2020, registrado junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.386.068, foi

de 2.212.390 (duas milhões, duzentas e doze mil e trezentas e noventa) Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 113,00 (cento e treze reais) por Cota ("Preço da Quarta Emissão"), no montante de 250.000.070,00 (duzentos e cinquenta milhões e setenta reais) na respectiva data de emissão ("Quarta Emissão"). As Cotas da Quarta Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400.

#### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

**Artigo 8.5.** As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

**Artigo 8.5.1.** As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

**Artigo 8.5.2.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

#### Valor das Cotas

**Artigo 8.6.** As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

#### Direitos de Voto

**Artigo 8.7.** Todas as Cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no Artigo 6.7 acima e no Artigo 8.8 abaixo.

#### Capital Autorizado

**Artigo 8.8.** O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do FII Bresco Logística, a ser realizado por ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de Reais), observadas as condições previstas abaixo ("Capital Autorizado").

**Artigo 8.8.1.** As Novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado serão objeto de Oferta Pública e distribuídas por entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratadas a critério do Administrador, e assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, admitindo-se apenas a integralização em moeda corrente nacional.

**Artigo 8.8.2.** Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, o qual deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias corridos **(i)** a partir da data de publicação do anúncio de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a partir da data do comunicado de início, no caso de Oferta Pública sob o regime da Instrução CVM 476. O direito de preferência poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, observado o prazo de exercício.

**Artigo 8.8.3.** O preço de emissão das Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado será definido pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

**Artigo 8.8.4.** Será admitida a distribuição parcial no âmbito de emissões de Novas Cotas com base no Capital Autorizado.

**Artigo 8.8.5.** A decisão relativa a eventual emissão de Novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado, bem como suas respectivas características e condições, deverá ser formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

#### Novas Emissões

**Artigo 8.9.** Uma vez atingido o Capital Autorizado, o FII Bresco Logística poderá emitir Novas Cotas, objeto de Oferta Pública, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, incluindo o seu preço de emissão, as condições de subscrição das Cotas, entre outros, observado o quórum de aprovação estabelecido neste Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

**Artigo 8.9.1.** Salvo deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral em sentido contrário, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, nos mesmos termos do Artigo 8.8.2 acima. No silêncio da Assembleia Geral, serão observadas as condições para emissão aplicáveis ao Capital Autorizado, a critério do Administrador.

#### Subscrição e Integralização das Cotas

**Artigo 8.10.** As Novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública, conforme prazo estabelecido nos termos do ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, podendo ser subscritas por pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, sem limitação, observadas eventuais impactos fiscais descritos no Capítulo XV e regulamentação aplicável. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será disponibilizado por instituição intermediária participante da respectiva Oferta Pública;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- (iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas neste Regulamento, **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no FII Bresco Logística, conforme descritos neste Regulamento e/ou no respectivo prospecto aplicável à emissão das Cotas ou àqueles aplicáveis a qualquer Oferta Pública, e **(c)** de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

**Artigo 8.10.1.** A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecida no ato do Administrador ou na ata da Assembleia Geral que aprovar a realização da respectiva emissão de Novas Cotas, desde que verificada a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido em referidos instrumentos.

**Artigo 8.11.** Salvo previsão em contrário neste Regulamento, e observadas as condições estabelecidas pela Assembleia Geral, se for o caso, as Cotas deverão ser integralizadas, à vista ou a prazo, se aplicável, **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FII Bresco Logística, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade e sujeito a prévia e expressa concordância dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral após solicitação formal nesse sentido

por parte do Cotista.

**Artigo 8.12.** Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos boletins de subscrição e/ou compromissos de investimento, se aplicável. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no FII Bresco Logística, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, tal Cotista será considerado um cotista inadimplente e assim (i) terá seus direitos políticos e econômicos relativos às Cotas suspensos, (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FII Bresco Logística na proporção das Cotas subscritas e não integralizadas, e (iii) poderá estar sujeito a juros de mora e/ou multa contratual expressamente previstos no respectivo compromisso de investimento, se aplicável; sem prejuízo de outras penalidades previstas no respectivo boletim de subscrição e/ou compromisso de investimento, se aplicável, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FII Bresco Logística, o que ocorrer primeiro.

#### Transferência das Cotas

**Artigo 8.13.** As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

#### Amortização de Cotas

**Artigo 8.14.** Sem prejuízo ao disposto no Capítulo IX, as Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do FII Bresco Logística, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

**Artigo 8.14.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

**Artigo 8.14.2.** Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**Artigo 8.14.3.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**Artigo 8.14.4.** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

#### Resgate das Cotas

**Artigo 8.15.** Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as Cotas não poderão ser resgatadas a qualquer tempo, senão na data de pagamento da última parcela de amortização ou em caso de liquidação antecipada do FII Bresco. No evento de liquidação, as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional, observados os termos do Capítulo XI, abaixo.

## CAPÍTULO IX - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 9.1.** As quantias que forem atribuídas ao FII Bresco Logística a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros do FII Bresco Logística serão incorporadas ao patrimônio do FII Bresco Logística, reduzidas a Taxa de Administração e demais despesas e encargos do FII Bresco Logística, cabendo ao Administrador, ouvidas as recomendações do Gestor, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo, observado o disposto na política de investimentos, no Artigo 8.14 e demais regras aplicáveis deste Regulamento.

**Artigo 9.2.** Não obstante o acima disposto, o FII Bresco Logística deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. O FII Bresco Logística poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

**Artigo 9.2.1.** Os lucros apurados na forma do Artigo 9.2 acima poderão ser antecipados e distribuídos aos Cotistas mensalmente, e deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração.

**Artigo 9.2.2.** Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros, observadas eventuais restrições aos Cotistas inadimplentes com suas obrigações nos termos do Artigo 8.12, se aplicável.

**Artigo 9.3.** As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no Artigo 9.2 acima.

## CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FII BRESCO LOGÍSTICA

### Taxa de Administração

**Artigo 10.1.** A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante, do Controlador e do Gestor, conforme descritas no Artigo 10.2, no Artigo 10.3 e no Artigo 10.4 abaixo (“Taxa de Administração”).

**Artigo 10.1.1.** Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Cotistas.

### Remuneração do Administrador

**Artigo 10.2.** A remuneração do Administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,0975% (novecentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 0,0275% (duzentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido que exceder R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

**Artigo 10.2.1.** Em qualquer situação, o valor da remuneração do Administrador não será inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

**Artigo 10.2.2.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo FII Bresco Logística diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório



dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

**Artigo 10.2.3.** A remuneração devida ao Administrador, conforme estabelecida no [Artigo 10.2](#) acima, incidirá sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços.

#### Remuneração do Custodiante e do Controlador

**Artigo 10.3.** Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao FII Bresco Logística nos termos deste Regulamento, o Custodiante e o Controlador farão jus à remuneração agregada correspondente ao montante de 0,0025% (vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano do Patrimônio Líquido, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido do penúltimo Dia Útil de cada mês e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos serviços. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração agregada do Custodiante e do Controlador não será inferior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, sendo o rateio da remuneração definido no Contrato de Prestação de Serviços de Controladoria.

**Artigo 10.3.1.** Será devido ao Custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, a seguinte remuneração: **(i)** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) a serem pagos em parcela única na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas referente à primeira oferta primária de cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400 ou o último dia útil de dezembro de 2019, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista até o limite de 2.000 (dois mil) Cotistas, acrescido de R\$ 1,00 (um real) por Cotista do que exceder 2.000 (dois mil) Cotistas até o limite de 10.000 (dez mil) Cotistas, acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder 10.000 (dez mil) Cotistas até o limite de 20.000 (vinte mil) Cotistas, acrescido de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por Cotista que exceder 20.000 (vinte mil) Cotistas, respeitando o piso mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, apurados e pagos na mesma data da Taxa de Administração.

#### Remuneração do Gestor

**Artigo 10.4.** O Gestor será remunerado por meio de parcela a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme descrito no [Artigo 10.1](#) acima, e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, em cada caso, sujeito aos termos e condições do Contrato de Gestão.

**Artigo 10.4.1.** Pelos serviços prestados ao FII Bresco Logística, o Gestor deverá receber uma remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, deduzida da Taxa de Administração, sobre **(i)** o valor de mercado, caso as Cotas do FII Bresco Logística integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** sobre o valor do Patrimônio Líquido do FII Bresco Logística, caso não aplicável o critério previsto no item “i” deste Artigo; considerando-se, para tanto, em qualquer dos casos acima, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, devendo ser convertida em uma taxa mensal à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as prestações devidas apuradas com base no Patrimônio Líquido ou valor de mercado do FII Bresco Logística do penúltimo Dia Útil e pagas no último Dia Útil do mês a que se refere a prestação dos

serviços.

**Artigo 10.4.1.1.** Fica desde já estabelecido que a multa por eventual destituição sem Justa Causa nos termos do Artigo 5.7.6.1 acima deverá ser acrescida à Remuneração do Gestor para fins de apuração da Taxa de Administração e consequente repasse ao prestador de serviços destituído na forma e no prazo da Taxa de Administração.

**Artigo 10.4.2.** Além da taxa mensal prevista no caput deste Artigo, será também devida ao Gestor, caso aplicável, uma taxa de comercialização paga a cada novo contrato de locação celebrado pelo FII Bresco Logística no valor correspondente ao valor mensal de locação contratado ("Taxa de Comercialização"). A Taxa de Comercialização integra, para todos os fins, a remuneração do Gestor e consequentemente a Taxa de Administração.

**Artigo 10.4.2.1.** A Taxa de Comercialização, quando aplicável, será devida apenas nas hipóteses em que a celebração do novo contrato de locação pelo FII Bresco Logística e/ou renovação decorra única e exclusivamente do empenho de seus próprios esforços, nos termos do Contrato de Gestão, sem intermediação de terceiros. Caso o Gestor tenha se valido da intermediação de terceiros em relação a tal celebração, seja por meio da contratação de serviços de corretagem ou de serviços de qualquer outra natureza, a Taxa de Comercialização não será devida ao Gestor.

**Artigo 10.4.2.2.** A Taxa de Comercialização, quando devida, será apurada e paga na mesma data prevista para o pagamento da Taxa de Administração, no mês subsequente ao da celebração do respectivo contrato de locação.

**Artigo 10.4.3.** Sem prejuízo da Remuneração do Gestor deduzida da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance" ou "TP"), referente aos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano.

**Artigo 10.4.3.1.** A Taxa de Performance será apurada semestralmente e será paga ao Gestor, desde que ela seja superior a zero ( $TP > 0$ ), até o último dia útil do mês de encerramento do semestre, nos meses de junho e de dezembro, bem como por ocasião da liquidação do FII Bresco Logística, conforme fórmula abaixo:

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

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

*Distribuição Bruta<sub>m</sub>*: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da Taxa de Performance.

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

*Benchmark*: 6,0%.

*TPN<sub>(s-1)</sub>*: eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

**Artigo 10.4.3.2.** Durante o exercício de 2020, o Gestor somente fará jus a Taxa de Performance caso a "Distribuição de Rendimento" (conforme abaixo) anunciada no semestre represente um rendimento

equivalente igual ou superior a 7,0% (sete por cento) ao ano, conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{m=1}^6 (\text{Distribuição de Rendimento}_m \div \text{Número de Cotas}_{(m-1)}) \geq (7,0\% \div 2 \times \text{Valor da Cota na Terceira Emissão})$$

*Distribuição de Rendimento<sub>m</sub>*: distribuição de rendimento anunciada no período de competência da apuração.

*Número de Cotas<sub>(m-1)</sub>*: número de cotas do Fundo no início do mês de competência da apuração.

*Valor da Cota na Terceira Emissão*: valor por cota considerado na Terceira Emissão.

**Artigo 10.5.** Exceto mediante aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, a remuneração devida aos prestadores de serviços contratados pelo FII Bresco Logística, expressamente prevista neste Regulamento, não poderá ser alterada.

## CAPÍTULO XI - DA LIQUIDAÇÃO DO FII BRESKO LOGÍSTICA

**Artigo 11.1.** O FII Bresco Logística terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FII Bresco Logística será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FII Bresco Logística, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**Artigo 11.2.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FII Bresco Logística, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

**Artigo 11.3.** Nas hipóteses de liquidação do FII Bresco Logística, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FII Bresco Logística. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FII Bresco Logística análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 11.4.** Após a partilha do patrimônio do FII Bresco Logística e amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do FII Bresco Logística, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO XII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FII BRESKO LOGÍSTICA

**Artigo 12.1.** O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do FII Bresco Logística estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

**Artigo 12.2.** A divulgação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao FII Bresco Logística.

**Artigo 12.2.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no [Artigo 12.2](#)

acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à B3, bem como à CVM.

**Artigo 12.2.2.** Para fins deste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre Administrador e Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

### **CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 13.1.** O exercício social do FII Bresco Logística terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

**Artigo 13.2.** As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

**Artigo 13.2.1.** As demonstrações financeiras do FII Bresco Logística devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

**Artigo 13.3.** O FII Bresco Logística tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

### **CAPÍTULO XIV - DOS ENCARGOS DO FII BRESKO LOGÍSTICA**

**Artigo 14.1.** Constituem encargos do FII Bresco Logística:

- (i)** Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii)** impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou outras que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FII Bresco Logística;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FII Bresco Logística, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FII Bresco Logística;
- (v)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII Bresco Logística, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vi)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII Bresco Logística, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (vii)** despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- (viii)** honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos nos artigos 31, II, III e IV, da Instrução CVM 472, se aplicável;
- (ix)** gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do FII Bresco Logística, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de

suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FII Bresco Logística e realização de Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FII Bresco Logística, bem como despesas de registro e liquidação de operações com ativos financeiros e modalidades operacionais da Carteira;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias pela legislação aplicável ou previstas neste Regulamento;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII Bresco Logística seja cotista, conforme aplicável;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xvii) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o FII Bresco Logística venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

**Artigo 14.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do FII Bresco Logística, correrão por conta do Administrador.

**Artigo 14.3.** Os custos relativos à distribuição pública primária da Cotas objeto da oferta, bem como de novas emissões primárias de Cotas serão arcados pelos investidores que subscreverem as Cotas e eventuais Novas Cotas. Os custos relativos à distribuição pública secundária de Cotas serão arcados pelos investidores vendedores de tais Cotas.

**Artigo 14.4.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FII Bresco Logística aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

**Artigo 14.5.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FII Bresco Logística.

## **CAPÍTULO XV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Artigo 15.1.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FII Bresco Logística a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Artigo 15.2.** Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o FII Bresco Logística, cumulativamente:

- (i) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas;
- (ii) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do FII Bresco Logística em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do FII Bresco Logística;
- (iii) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FII Bresco Logística no período, e, ainda;
- (iv) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Artigo 15.3.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o FII Bresco Logística não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente, ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FII Bresco Logística.

## **CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO**

**Artigo 16.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FII Bresco Logística, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações que serão realizados pelo FII Bresco Logística, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira do Fundo, em decorrência dos encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no FII Bresco Logística não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos. Os fatores de risco inerentes ao mercado do Fundo e riscos institucionais estão descritos no **Anexo I** a este Regulamento, bem como no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472. Sem prejuízo dos riscos previstos neste Regulamento, os demais riscos (incluindo, sem limitação, os fatores de risco de gestão, dos Ativos do Fundo e da Oferta) devem estar descritos no respectivo prospecto, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO XVII - SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**Artigo 17.1.** O FII Bresco Logística, os Cotistas, o Administrador e o Gestor se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Contrato de Gestão que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas Partes. A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("CAM-B3") através da adoção de seu respectivo regulamento de arbitragem vigente à época da instauração da arbitragem, devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujas especificações prevalecerão em caso de dúvida.

**Artigo 17.1.1.** O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo previsto no Regulamento. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo previsto no regulamento da CAM-B3. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com o regulamento da CAM-B3.

**Artigo 17.1.2.** No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não

possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM- B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com o regulamento da CAM-B3, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

**Artigo 17.1.3.** A arbitragem deverá ser realizada em português. As decisões serão tomadas pelos árbitros com base nas Leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

**Artigo 17.1.4.** A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

**Artigo 17.1.5.** A arbitragem deve ser confidencial.

**Artigo 17.1.6.** Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios contratuais razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

**Artigo 17.1.7.** Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil ou ao árbitro de apoio, nos termos do Regulamento, qualquer pedido de medida cautelar ou de urgência, conforme permitido pela lei aplicável, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei nº 9.307/96, as Partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

**Artigo 17.1.8.** Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do [Artigo 17.1.7](#) acima. O tribunal arbitral pode também manter, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos Tribunais de São Paulo e/ou pelo árbitro de apoio.

**Artigo 17.1.9.** O CAM-B3 (se antes da assinatura do "Termo de Arbitragem") e o tribunal arbitral (se após a assinatura do "Termo de Arbitragem") podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das Partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as Partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) as cláusulas arbitrais forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

**Artigo 17.1.10.** O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de

conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do regulamento da CAM-B3.

Rio de Janeiro, 14 de julho de 2021.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Instituição Administradora do  
**BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



## **Anexo I**

### **Regulamento do Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário**

#### **Principais Fatores de Risco**

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

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

*O Administrador e o Gestor não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos imobiliários no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

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

*Esta seção contém apenas um resumo dos principais fatores de risco associados ao Fundo e seu âmbito de atuação. Outros fatores de risco específicos relativos a ofertas públicas de distribuição de cotas e ativos do portfólio do Fundo devem ser consultados no respectivo prospecto definitivo de distribuição de cotas.*

#### **I. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS IMÓVEIS**

##### **Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral**

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

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

## **Risco institucional**

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

## **Risco imobiliário**

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

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

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

## **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

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

## **Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo**

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

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir

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

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

### **Risco de desvalorização dos imóveis**

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

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

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

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

## **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Riscos ambientais

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

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

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

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

## Riscos regulatórios

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

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

**(ii)** Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Imobiliários. Dessa

forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

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

### **Risco operacional**

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

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

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

### **Risco de vacância**

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

### **Risco relativo ao pré-pagamento**

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

### **Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários**

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

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

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

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

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

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

### **Risco de sinistro**

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

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

### **Risco de alteração do zoneamento**

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

## **Risco de desapropriação**

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

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

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

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

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

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

## **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real**

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

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

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

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



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

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

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

## **II. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

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

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

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

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

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

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

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

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

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

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

Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

### **Custos de manutenção do Fundo**

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

### **Riscos tributários**

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

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

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

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

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

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

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

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

decorrência desse fato.

### **Risco de descontinuidade**

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

### **Depreciação do investimento**

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

### **Risco de imagem**

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

### **Riscos jurídicos**

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

### **Risco da morosidade da Justiça Brasileira**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Risco de governança**

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

## **O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios**

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

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

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

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

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

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

## **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

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

## **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda

das Cotas no mercado secundário.

### **Risco de desempenho passado**

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

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

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

## **III. OUTROS RISCOS**

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

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

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

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

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

### **Riscos relacionados ao reinvestimento do lucro**

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

**Demais riscos**

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