

PATRIA

In partnership with

Blackstone

PATRIA

In partnership with

Blackstone

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ICVM 400 – 1ª EMISSÃO

Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário

JUNHO 2020



Coordenador Líder



Administrador



**LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE
MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Coordenador Líder”) e pelo Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Fundo (conforme abaixo definido) (“Gestor”), relacionado à distribuição pública primária de cotas da primeira emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá se basear única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração, nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 65.

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

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Disclaimer

Os investimentos do Fundo se sujeitam, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto.

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento (conforme descrita no Regulamento), os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

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

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, QUANDO DISPONÍVEL, E DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 (“CÓDIGO ANBIMA”).

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Disclaimer

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 98 a 115.

O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOURÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA
E PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA E
PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Pátria Investimentos

MAIS DE 67 BILHÕES DE REAIS SOB GESTÃO EM 4 ESTRATÉGIAS PRINCIPAIS

Página 39 do Prospecto



Uma das maiores gestoras de Investimentos Alternativos **na América Latina**¹

53 empresas no portfólio, com mais de **30 mil** empregados²



19 Sócios, dos quais 11 trabalham juntos há mais de 15 anos³

340+ colaboradores em todo o mundo

Blackstone

Parceria com a Blackstone desde 2010

Uma das gestoras de investimento líderes no Mercado Internacional⁴

R\$ **22,0** Bi

Infraestrutura

R\$ **40,0** Bi

Private Equity

R\$ **67,5** Bi
Ativos sob Gestão

R\$ **1,2** Bi

Crédito

R\$ **4,2** Bi

Real Estate



Fonte: Pátria, abr/2020 | ¹ Ranking ANBIMA Gestores de Fundos de Investimento, dez/2019 | ² dez/2019 | ³ abr/2020, conforme contrato social do Pátria Participações Ltda.
⁴ PERE Ranking, jun/2019

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Investimentos | Real Estate

18 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO, ATUANDO EM TODOS OS SEUS PRINCIPAIS SEGMENTOS



HISTÓRICO

desde **2002**
atuando no mercado
imobiliário

6º ciclo de
investimento

R\$ 6,5 Bi
transacionados
em ativos

+60 transações
imobiliárias

R\$ 1,6 Bi
desinvestido

11 ativos
desinvestidos
para Flls



TIME MULTIDISCIPLINAR¹

mais de **190** anos
de experiência conjunta
no ramo imobiliário²

19
pessoas

Estrutura de
especialistas por setor,
além de responsáveis
técnico e jurídico

Sócios trabalhando
juntos há mais de **13** anos



ATUAÇÃO DIVERSIFICADA

Página 40 do Prospecto



Escritórios



Industrial & Logístico



Residencial



Shoppings



Self-storage



Outros

Fonte: Pátria, mar/2020 | ¹ jun/2020 | ² Se considerada a experiência conjunta dos especialistas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Investimentos | Ativos Logísticos

BEM-SUCEDIDO HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES NO SEGMENTO LOGÍSTICO

Página 42 do Prospecto

Tetra Pak

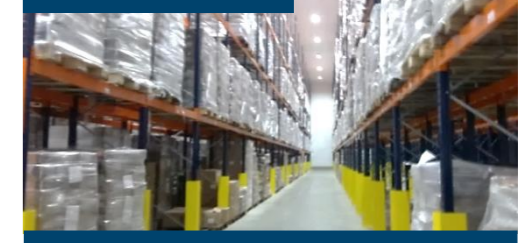
Venda FII



13 | Ativos logísticos ao longo do tempo

7 | Ativos no portfólio atual dos Fundos Pátria

Nova S. Rita



Rib. das Neves



23,4% / 1,7x
(TIR / MCI)

Retorno realizado no setor de logística

Glenmark

Venda PF



Proj. Av. Brasil



+ 900 M

Investimentos em ativos logísticos e industriais

Projeto Embu



Gerdau SP



Itatiaia + Nova Itatiaia



Marisa

Venda FII



Kimberly Clark

Venda FII



Bosch Litens

Venda FII



Gerdau RJ

Venda FII



Fonte: Pátria, dez/2019

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA E
PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

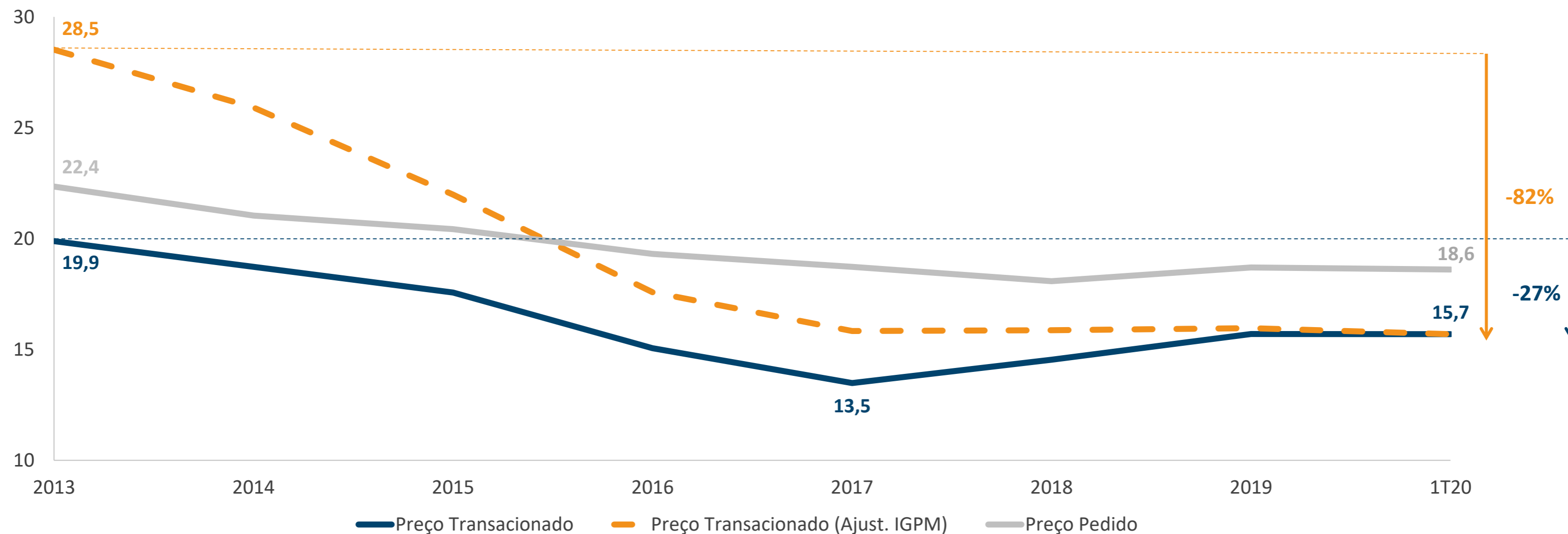
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico | São Paulo

DEMANDA REPRIMIDA GERA POTENCIAL DE CRESCIMENTO DE ALUGUÉIS COM BASE EM PREÇOS JÁ PRATICADOS

Página 25 do Prospecto

Valores de Aluguel: Imóveis logísticos classe A/A+ no Estado de São Paulo – Armazenagem seca (R\$/m²)



Fonte: JLL, 1T/2020 | Análise do Pátria

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico Refrigerado | Global

BRASIL AINDA TEM UM MERCADO LOGÍSTICO REFRIGERADO POUCO DESENVOLVIDO EM COMPARAÇÃO COM OUTROS PAÍSES

Página 26 do Prospecto

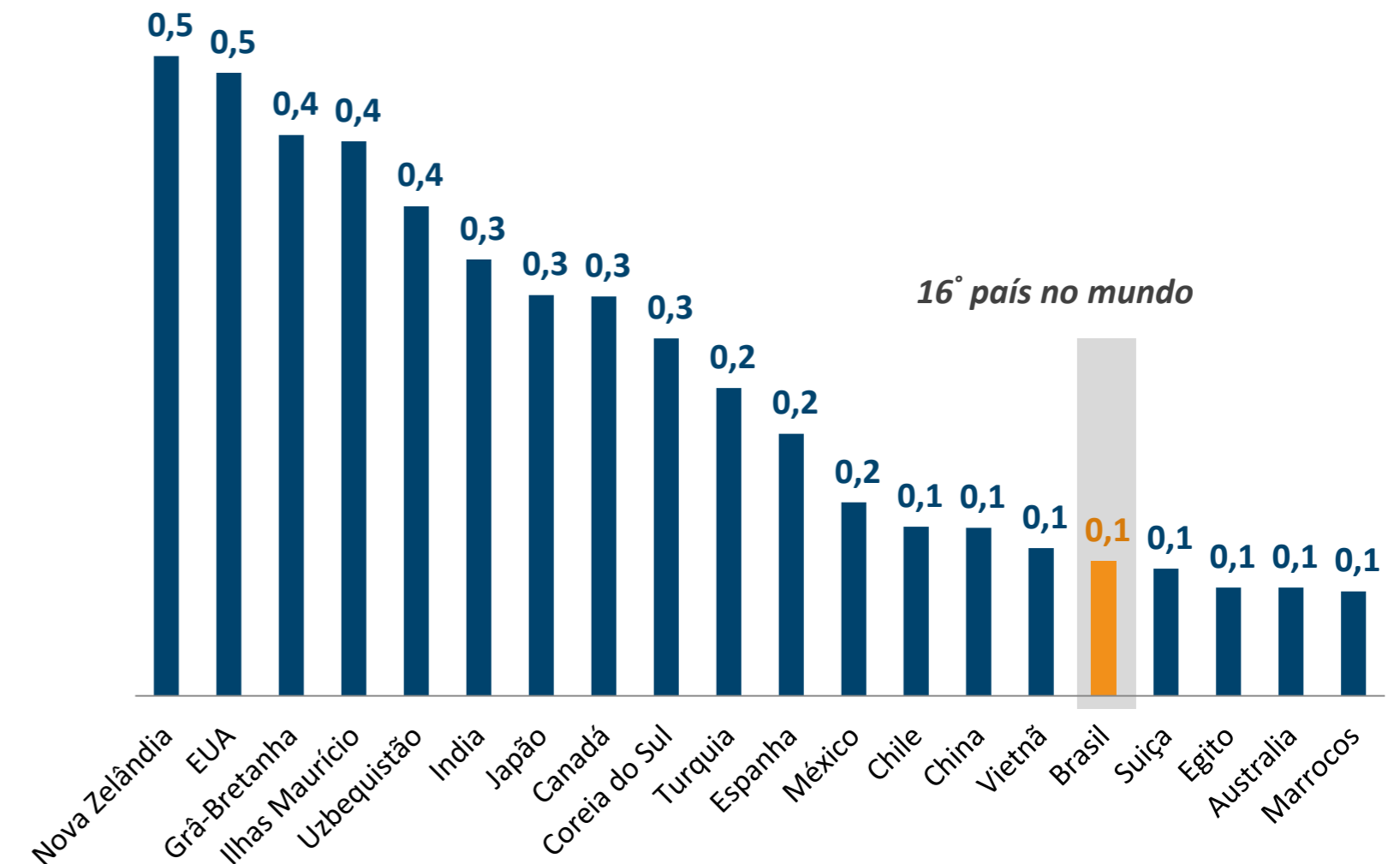
Oferta de galpões refrigerados (milhões m³)

20 países com maiores ofertas em 2018



Oferta em m³ por residente urbano

Índice de desenvolvimento de mercado em 2018



Fonte: Global Cold Chain Alliance, jul/2018

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico Refrigerado | Brasil

CRESCIMENTO DA OFERTA DE GALPÕES FRIGORÍFICOS NÃO TEM ACOMPANHADO CRESCIMENTO DA DEMANDA DO MERCADO

Página 27 do Prospecto

Mercado de Alimentos Frios (R\$ Bi)¹

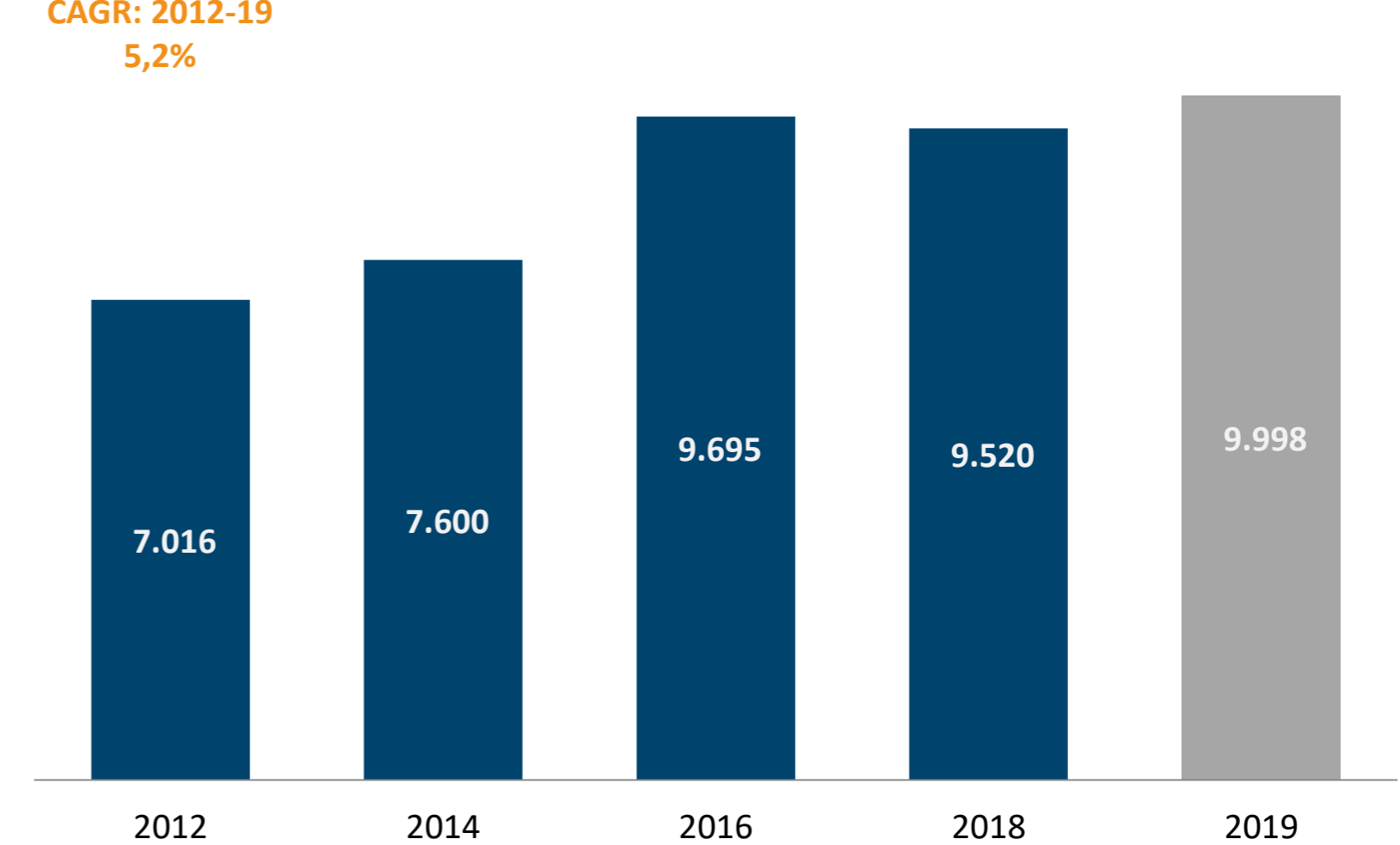
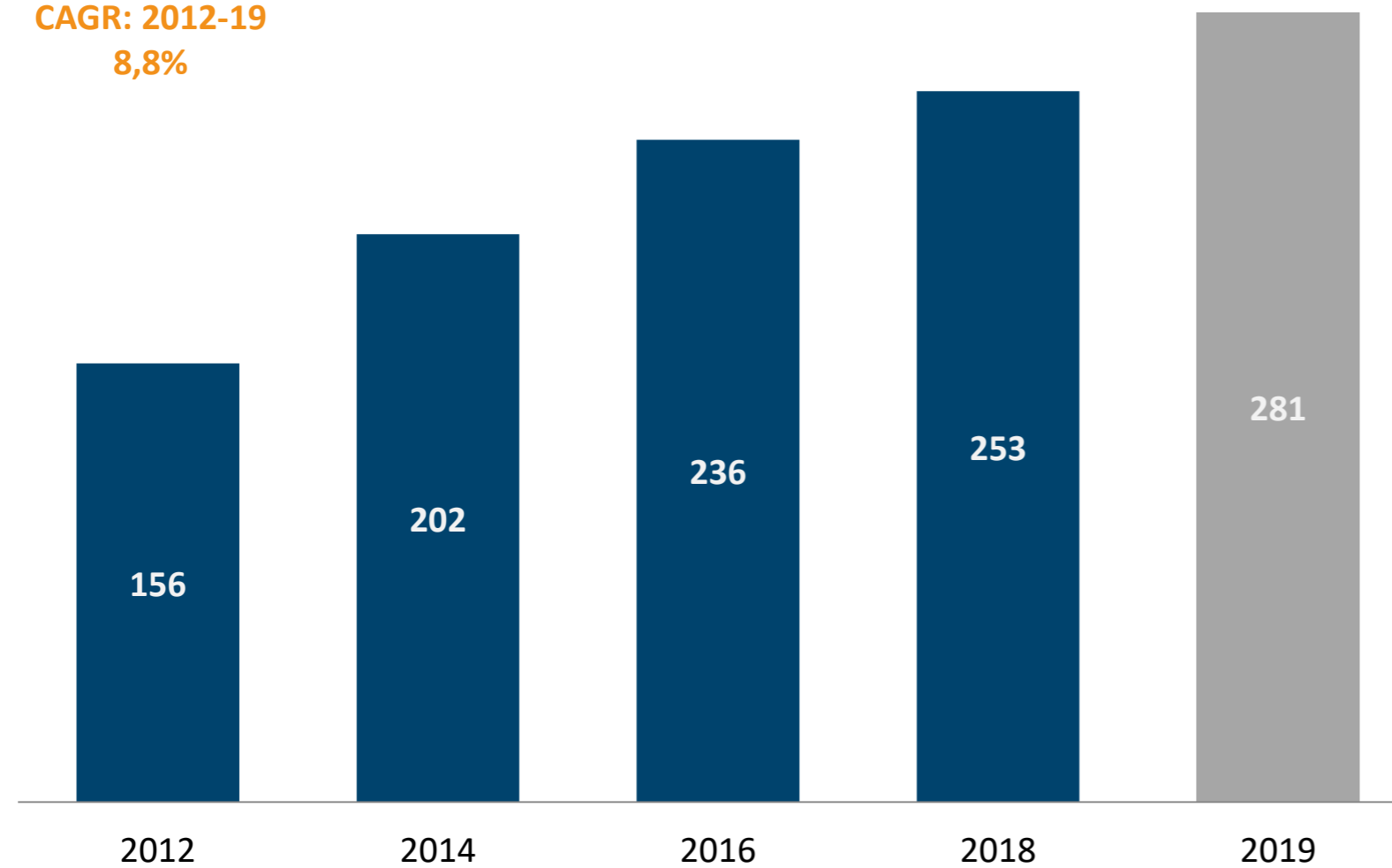
Capacidade de Armazenagem Frigorífica (1.000 m³)²

Faturamento líquido a preços correntes

Tendências como entregas de alimentos frescos devem acelerar demanda

CAGR: 2012-19
8,8%

CAGR: 2012-19
5,2%



¹ ABIA: Associação Brasileira das Indústrias de Alimentação. Considerando os setores de (i) derivados de carne; (ii) laticínios; (iii) desidratados e supercongelados; (iv) chocolate, cacau e balas; e (v) conservas de pescados | ² ABIAF: Associação Brasileira da Indústria de Armazenagem Frigorificada

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

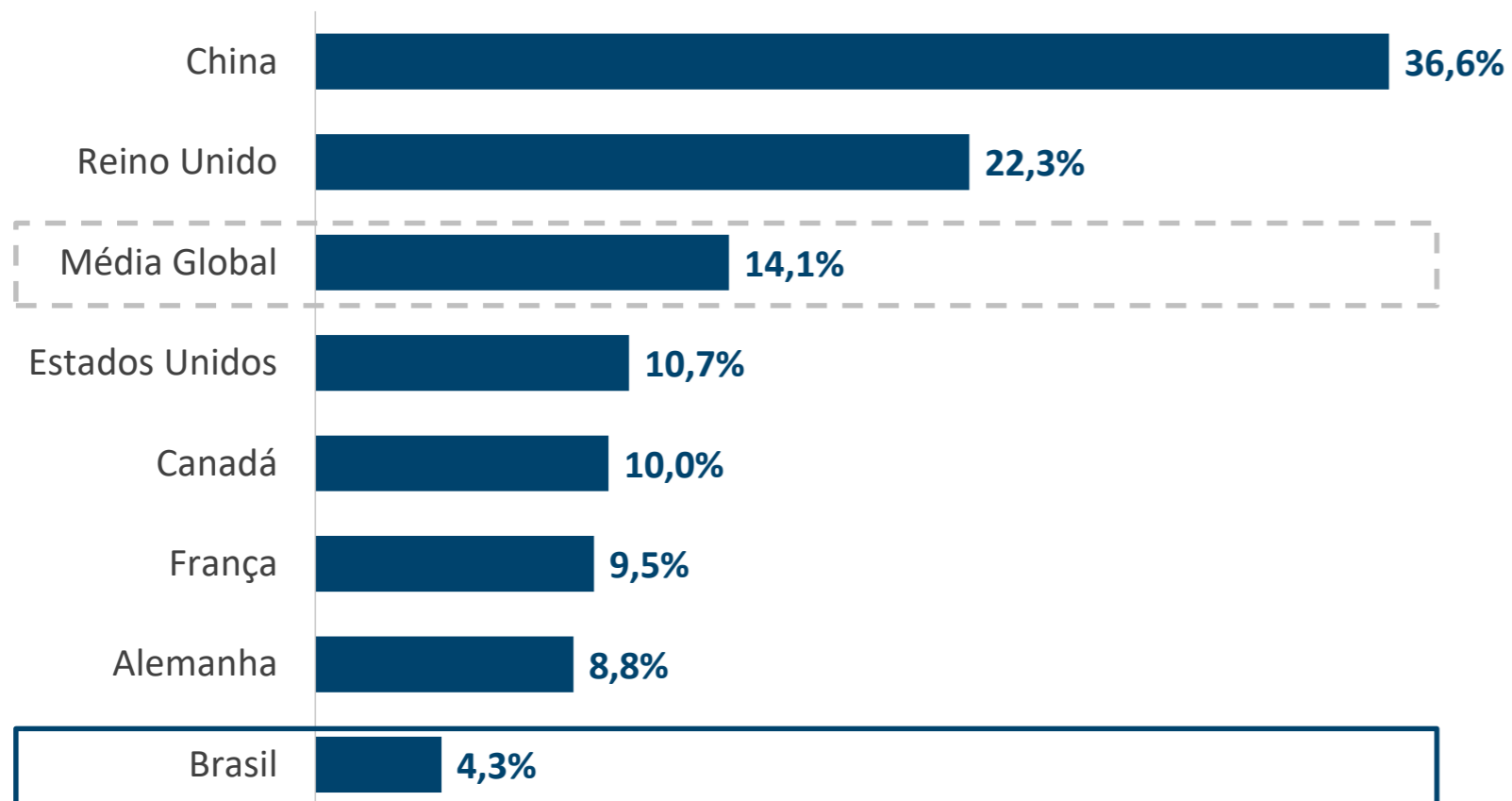
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico | Brasil

SEGMENTO LOGÍSTICO DEVE SER IMPULSIONADO PELA MAIOR PENETRAÇÃO DO *E-COMMERCE* NO VAREJO BRASILEIRO

Página 25 do Prospecto

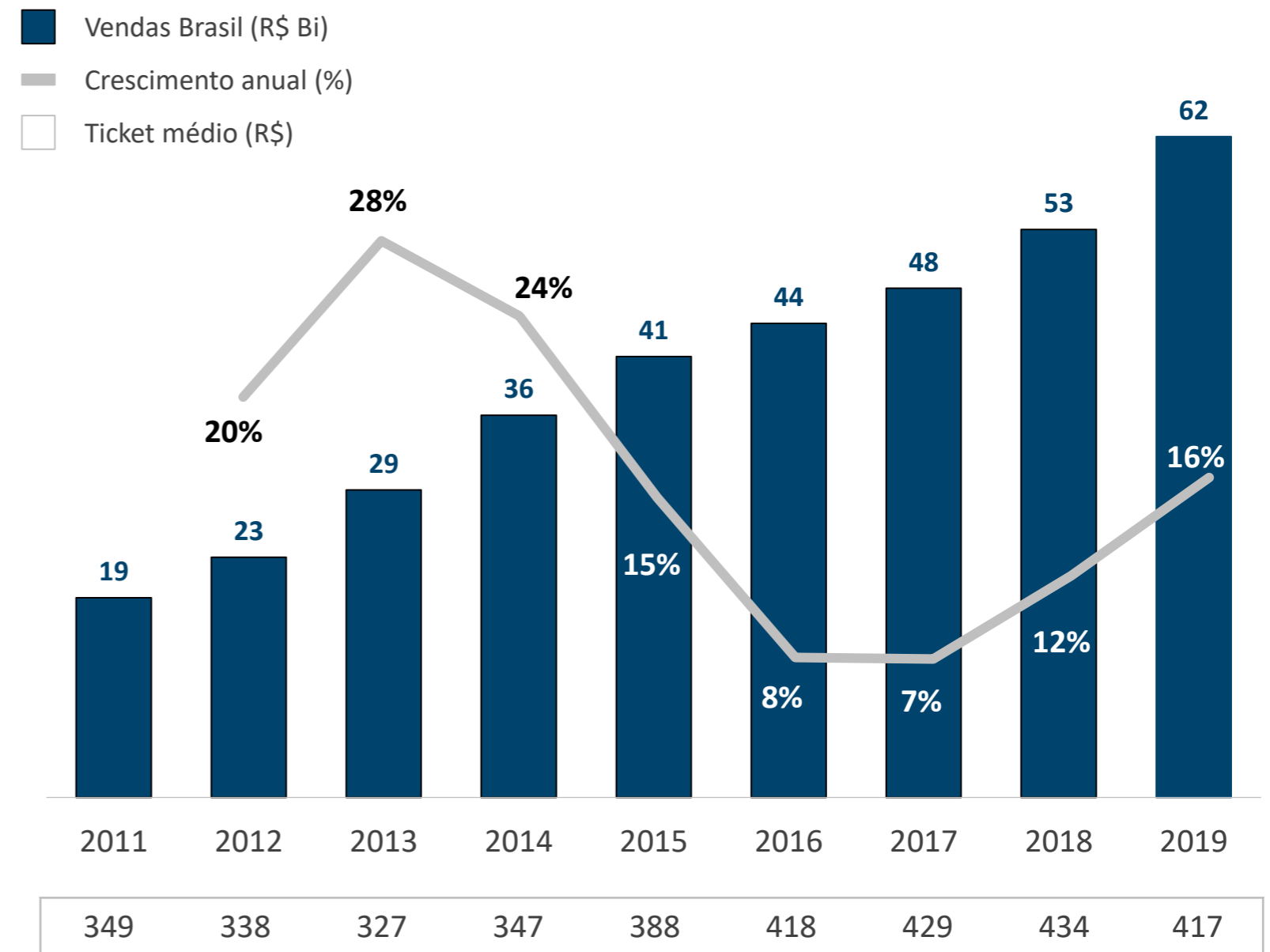
% de vendas de *e-commerce* sobre o total de vendas de varejo em 2019



Em 2019, o *e-commerce* no Brasil representava, no total de vendas do varejo, uma parcela 3 vezes menor do que a média global

Ao longo do mês de abril, em meio ao isolamento social decorrente da Covid-19, foi observado um **aumento de 47% do *e-commerce* no Brasil¹**

Vendas de *e-commerce* no varejo no Brasil de 2011 a 2019 (R\$ Bi)



Fonte: eMarketer e EBIT/Nielsen | ¹ ABCOMM: Associação Brasileira de Comércio Eletrônico, tomando-se a média de pedidos por dia entre 29/mar/2020 e 25/abr/2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico | Brasil

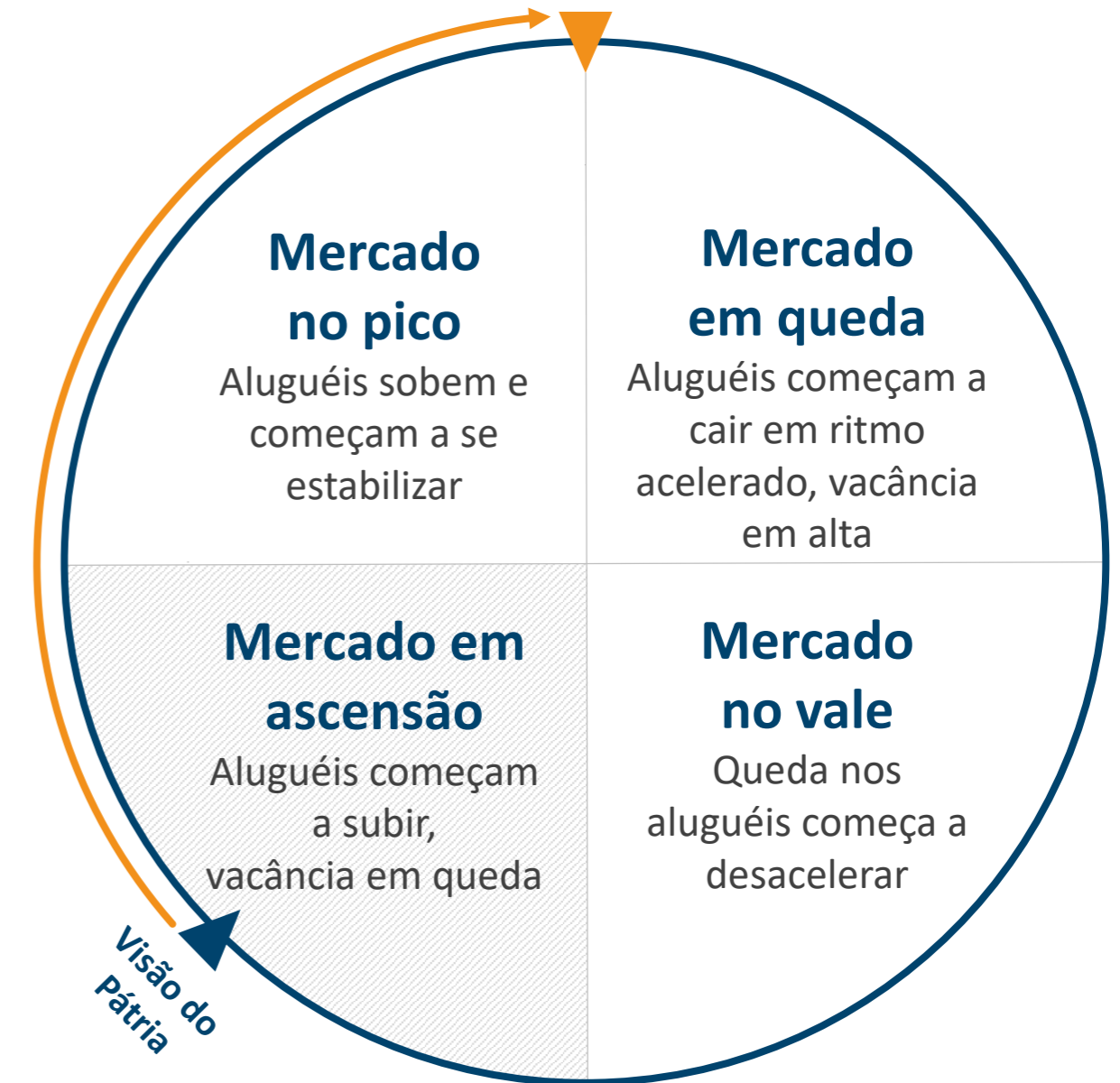
NA OPINIÃO DO GESTOR, O MOMENTO ECONÔMICO É PROPÍCIO PARA INVESTIR EM ATIVOS LOGÍSTICOS DADA A NOVA DEMANDA DO MERCADO

Página 27 do Prospecto

 **Logística** =  **Vacância**  **Aluguéis** = **Renda**

 **Selic** =  **Múltiplos de saída** = **Ganho de capital**

Renda + **Ganho de capital** ➔ **Retorno ao investidor**



Fonte: JLL, abr/2020, e Pátria

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA E
PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Time Interno

EQUIPE TESTADA E COM PROFUNDA EXPERIÊNCIA NO SETOR IMOBILIÁRIO

Página 41 do Prospecto

Sócios



Olimpio Matarazzo

- Sócio Fundador do Pátria Investimentos
- **32 anos no Pátria**



Antonio Wever

- Sócio responsável pelo PATL11
- **13 anos no Pátria**



Fauze Antun

- **19 anos no Pátria**

Equipe



Thiago Rocha, Viabilidade e Originação

- **4 anos no Pátria**
- Integralmente dedicado ao PATL11



Rafael Aguiar, Estruturação

- 8 anos na Booz Allen, 1 ano na Racional Engenharia; **12 anos no Pátria**

Profissionais dedicados



Luís Franciozi, Jurídico e Estruturação

- 8 anos no Pinheiro Neto Advogados;
10 anos no Pátria / companhias investidas



Marcelo Jensen, Engenharia e Locação

- 2 anos na Engineering, 3 anos na Fibra Experts, 2 anos na Gafisa; **9 anos no Pátria / companhias investidas**

19
profissionais **dedicados**,
equipe multidisciplinar



Originação



Estruturação &
Jurídico



Técnica & Asset
Mgmt.



Relações com
Investidores

Nota: data-base mai/2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Estrutura de Governança

COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO FUNDO CONTARÁ COM A PARTICIPAÇÃO ATIVA DOS PRINCIPAIS SÓCIOS DO PÁTRIA

Página 41 do Prospecto

Comitê de Investimento do Pátria



Alexandre Saigh

Comitê Executivo

Sócio responsável pela área de Private Equity



Olimpio Matarazzo

Comitê Executivo

Sócio responsável pelas áreas Imobiliária, Crédito e Agronegócio



Otávio Castello Branco

Comitê Executivo

Sócio responsável pela área de Infraestrutura



Antonio Wever

Sócio da área Imobiliária

13 anos no Pátria



Ricardo Scavazza

Sócio de Private Equity

21 anos no Pátria



André Sales

Sócio de Infraestrutura

17 anos no Pátria

Sócio responsável pelo Fundo



Antonio Wever

Sócio da área Imobiliária

13 anos no Pátria

Decisões estratégicas

Real Estate

Private Equity

Infraestrutura

Comitês:

Comercial

Investimento

Gestão

ESG

Nota: data-base mai/2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

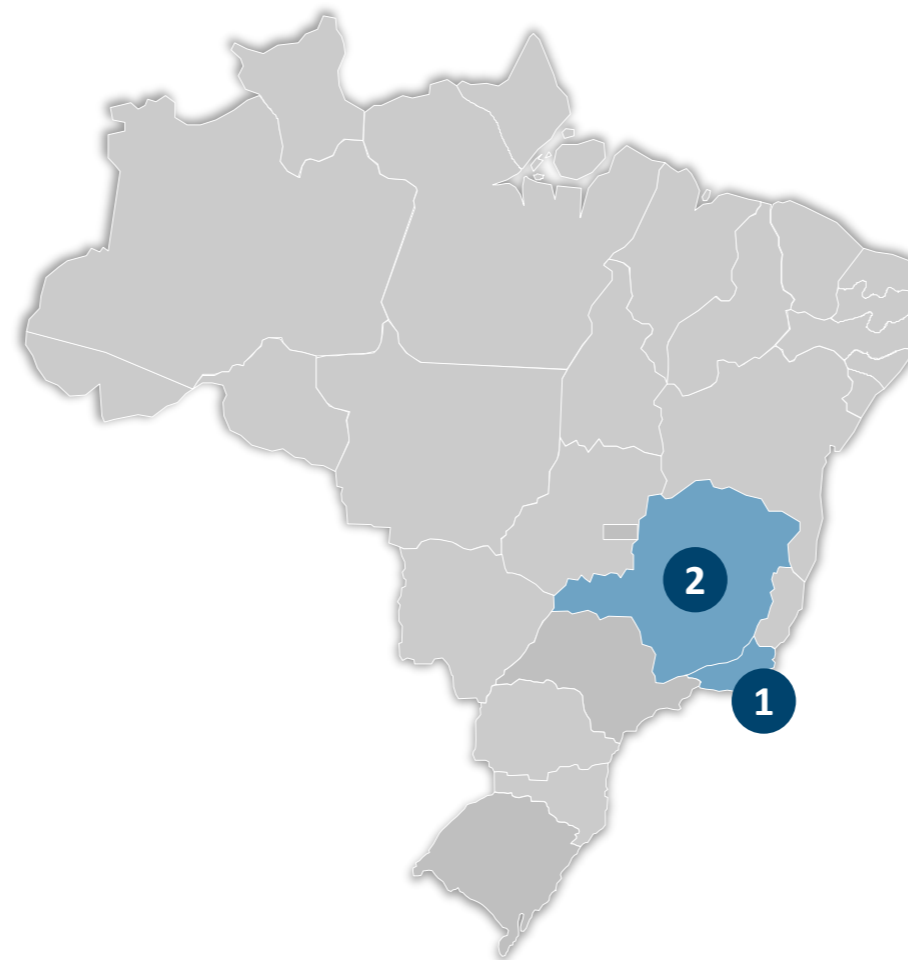
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Ativos para IPO

ITATIAIA E RIBEIRÃO DAS NEVES SÃO ATIVOS MADUROS, COM ÓTIMAS ESPECIFICAÇÕES E LOCAÇÕES ATÍPICAS DE LONGO PRAZO

Página 42 do Prospecto

Captação de R\$ 430 M para aquisição de ativos com ~96% de contratos atípicos, inquilinos com histórico de crédito positivo e um yield potencial de 6,5% a 7,0% para o investidor



Nota: Pátria, dados de jun/2020

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Pátria Logística | Sumário Executivo dos Ativos

IMÓVEIS CLASSE A/A+ COM LOCALIZAÇÕES PRÓXIMAS A ALGUNS DOS PRINCIPAIS EIXOS LOGÍSTICOS DO PAÍS

Página 89 do Prospecto



Contrato atípico

~96 % da receita dos ativos



Duração dos contratos

~ 5,3 anos de prazo médio



Área locável

45.580 m² de armazenagem seca

60.000 m² de pátio intermodal

26.618 m² de armazenagem refrigerada



Receita de aluguel

Acima de R\$ 32 M por ano

Nota: Pátria, dados de jun/2020

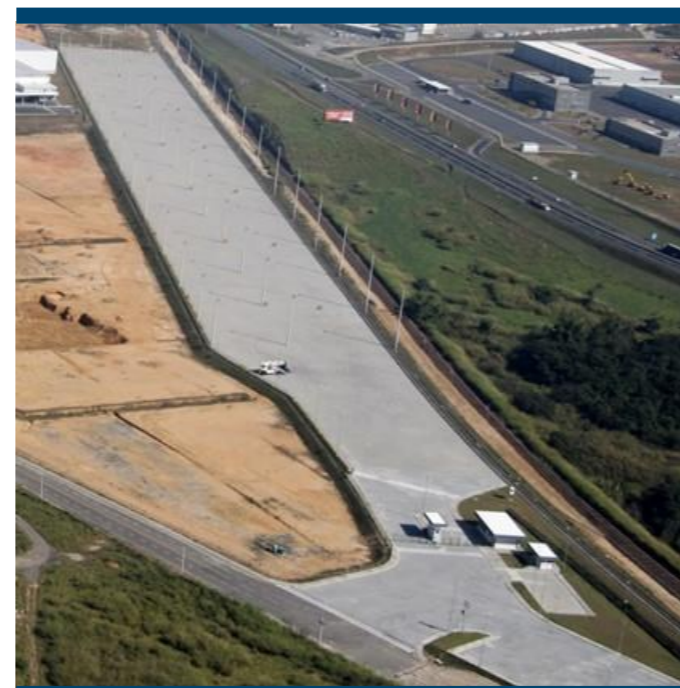
LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Complexo Logístico Multimodal Itatiaia

AQUISIÇÃO DE GALPÃO LOGÍSTICO E PÁTIO INTERMODAL NO MAIOR COMPLEXO LOGÍSTICO DA REGIÃO

Página 189 do Prospecto



Bloco 200 (Centro de Distribuição)

- ABL: 45.580 m²
- Pé-direito livre: 12 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Docas: 60
- População diária na produção: 1.200
- Esteira de ligação com o galpão industrial locado para SEB

Pátio Intermodal

- ABL: 60.000 m²
- Desvio ferroviário de 1.450 m
- Capacidade de 10 ton/m²
- Prédio de apoio e portaria de segurança



Bloco 200

- BTS para SEB de 39.979 m² e contrato típico para Xerox de 5.600 m²
- Indústria da SEB instalada no galpão vizinho
- 88% de contrato BTS e 5,4 anos de prazo remanescente médio²



Pátio Intermodal

- Primeiro BTS de Pátio Intermodal da América Latina¹
- Conexão direta com terminal de containers e veículos no Porto do Rio de Janeiro
- 100% de contrato BTS com 6,1 anos de prazo remanescente²

Nota: Pátria, dados de jun/2020, e Colliers | ¹ Segundo o Pátria | ² Tomando-se a data-base jun/2020, ponderando-se pela receita de locação

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Complexo Logístico Multimodal Itatiaia

ATIVOS ESTÃO DIRETAMENTE LIGADOS À RODOVIA PRESIDENTE DUTRA E COM ACESSO DIRETO AO CONDOMÍNIO

Página 90 do Prospecto

Empresas presentes na região

- Hyundai
- Michelin
- Land Rover
- Nissan
- Peugeot
- Votorantim
- SEB
- Tachi-S
- IBRAME
- Galvasud
- Pernod Ricard
- MAN
- P&G
- Volkswagen



Fonte: Pátria e Buildings

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves

PROJETO CLASSE A PARA ATENDER ALTA DEMANDA DE REFRIGERADO NO ESTADO DE MINAS GERAIS E PRÓXIMO A BH

Página 190 do Prospecto



➤ BTS para BRF ancorando a maior parte do empreendimento (6 módulos dos 11 existentes). Demais módulos com renda a ser garantida por 18 meses



➤ Ativo foi eleito pela BRF como o melhor centro de distribuição da companhia em 2015 e 2016

➤ 64% de contrato BTS com 5,0 anos de prazo médio remanescente¹ considerando prazo da renda a ser garantida

Galpão refrigerado Ribeirão das Neves

- ATC: 26.618 m²
- Posições paletes: 20.063 p.p.
- Pé-direito livre²: 12,8 m
- Capacidade do piso: 6 ton/m²
- Espaço administrativo atrelado à área de armazenagem
- 42 docas
- Gerador de 500 kVa

Nota: Pátria, dados de jun/2020, e Colliers | ¹ Tomando-se a data-base jun/2020, ponderando-se pela renda de locação do imóvel | ² Pé direito correspondente às câmaras do imóvel

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

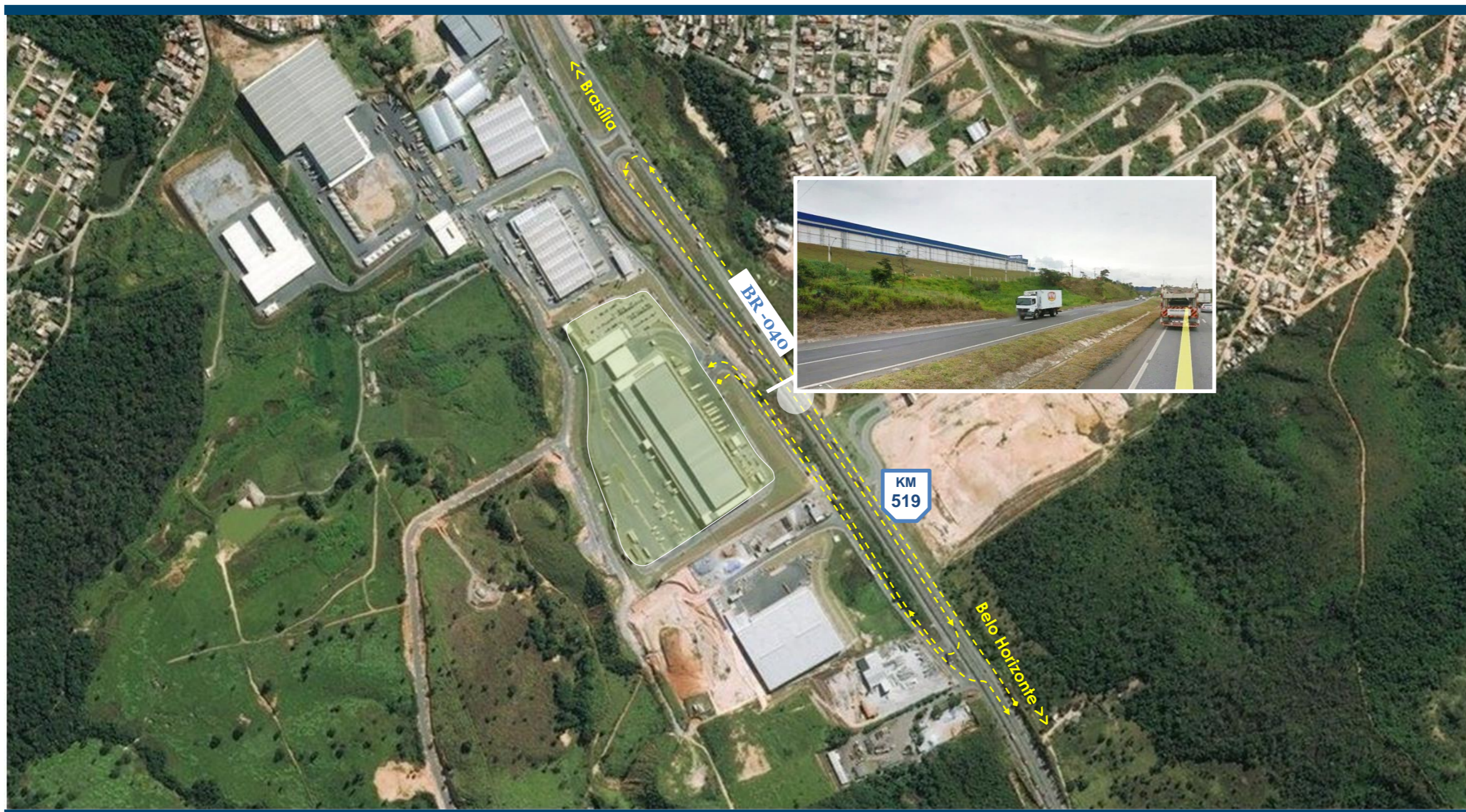
Pátria Logística | Galpão Refrigerado Ribeirão das Neves

PRODUTO A MENOS DE 30 KM DE BELO HORIZONTE, CLASSE A, E DIRETAMENTE LIGADO À RODOVIA

PÁTRIA

In partnership with
Blackstone

Página 92 do Prospecto



No cenário pré-Covid-19, a partir da aquisição do ativo pelo vendedor, a cada saída de um inquilino, um novo contrato de locação fora celebrado dentro do período máximo de 5 meses

Fonte: Pátria

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

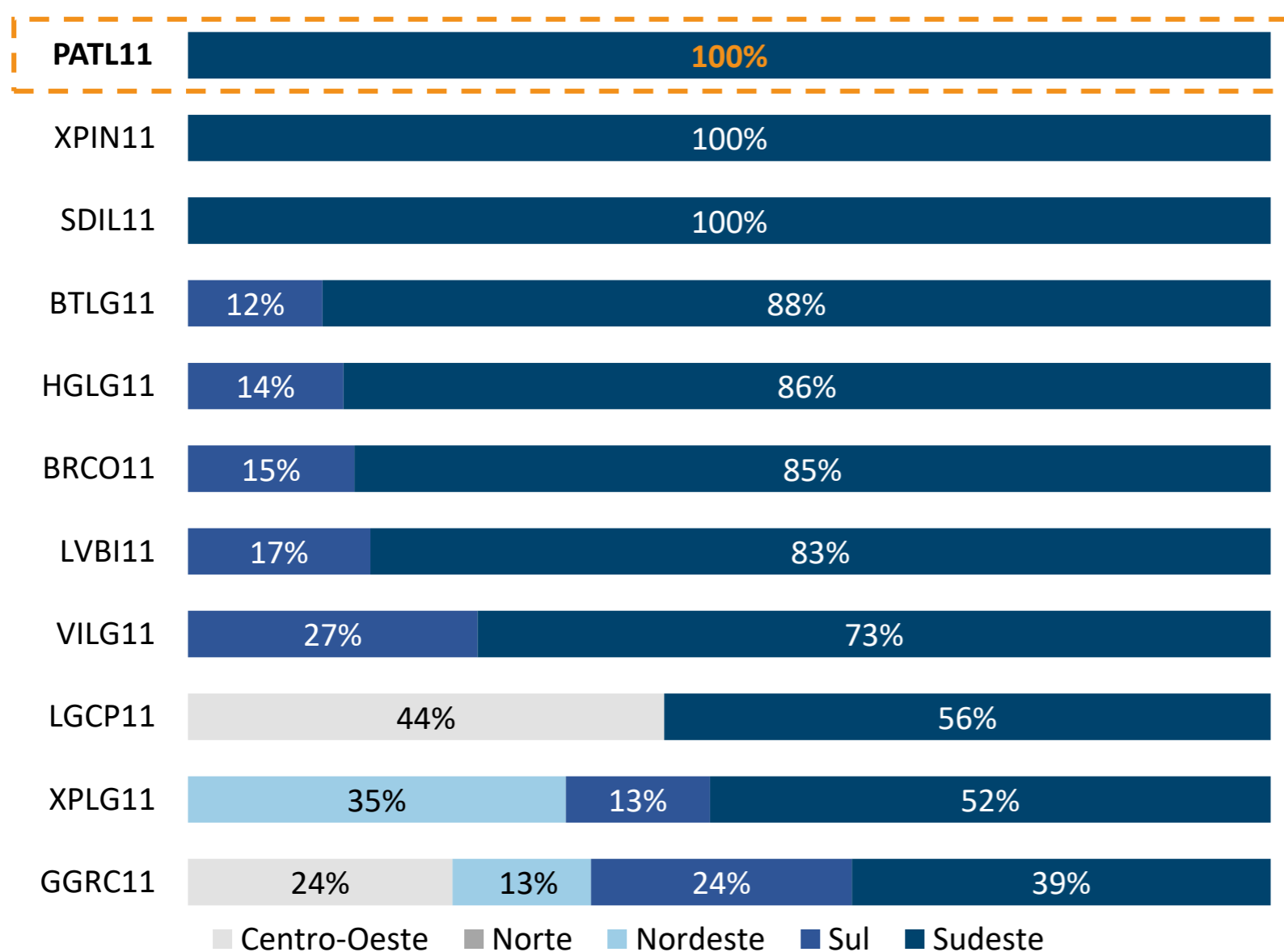
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Comparação com o Mercado

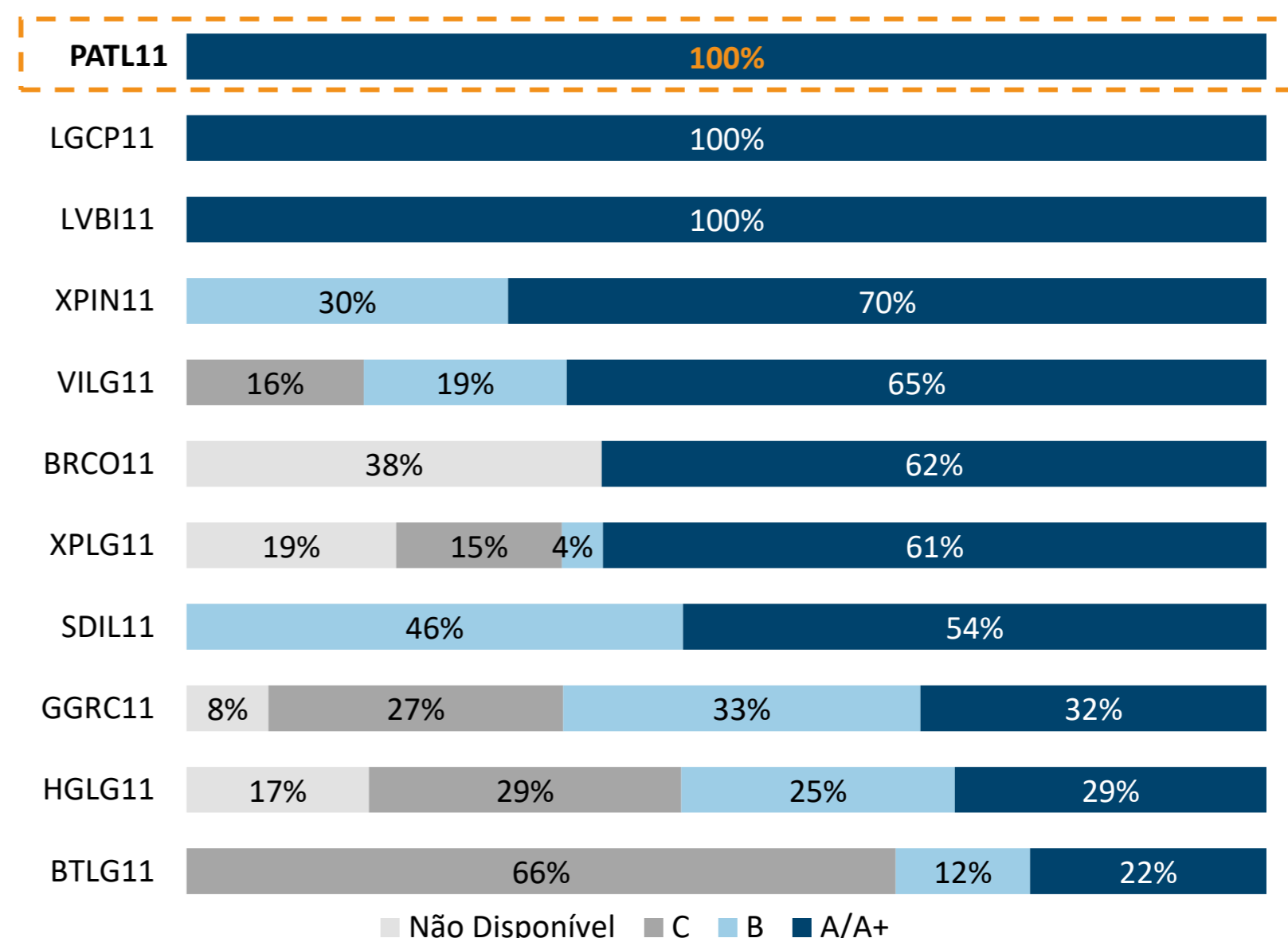
O MERCADO BRASILEIRO DE FIIs LOGÍSTICOS COM GESTÃO ATIVA CONTA COM OS OUTROS 10 FIIs LISTADOS ABAIXO¹

Página 48 do Prospecto

Divisão do Portfólio nas Regiões do Brasil (% da ABL)



Classificação dos Ativos²



Fonte: Relatórios gerenciais ref. abr/2020 | ¹ XP Investimentos e Pátria | ² Buildings e Cushman

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

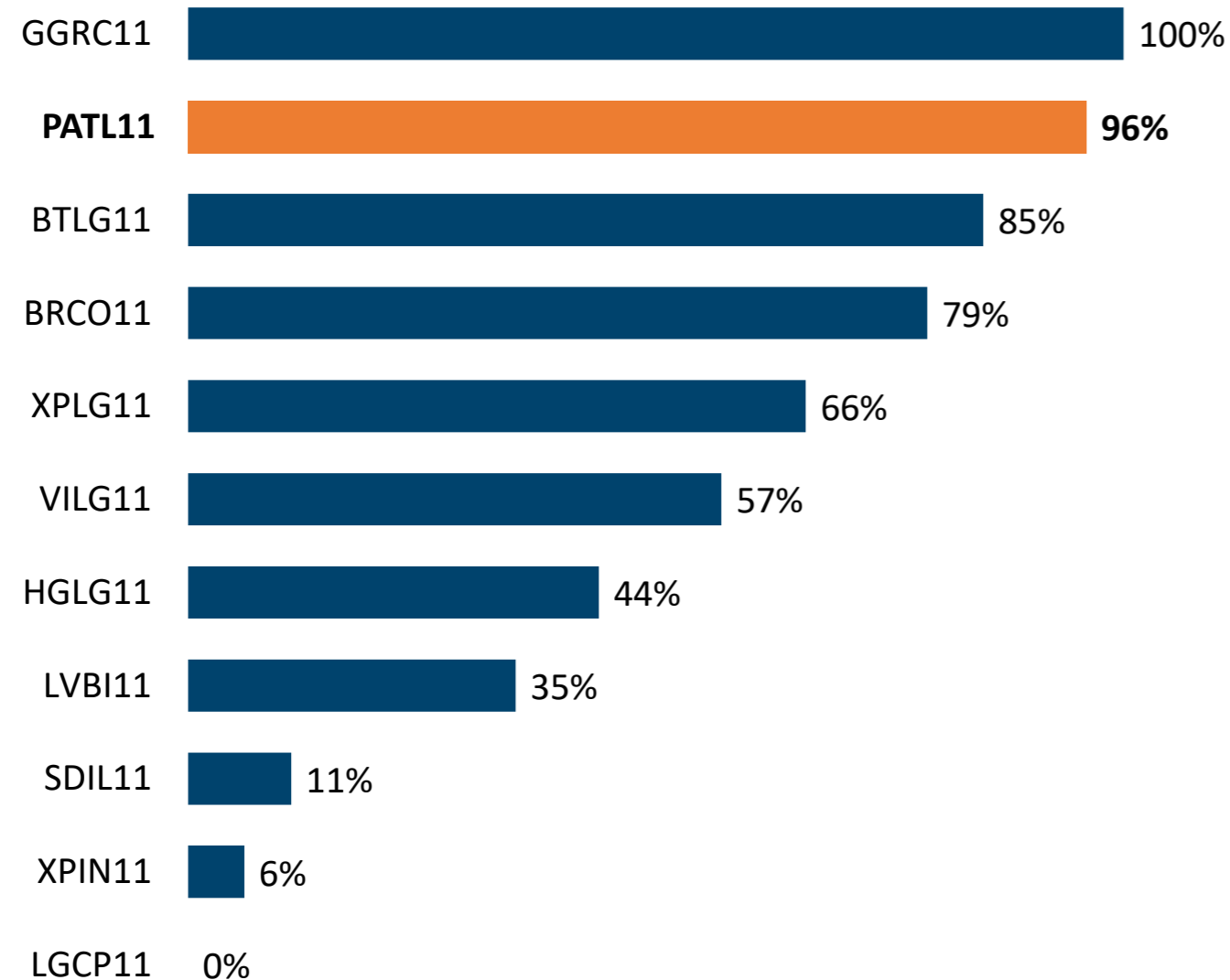
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Comparação com o Mercado

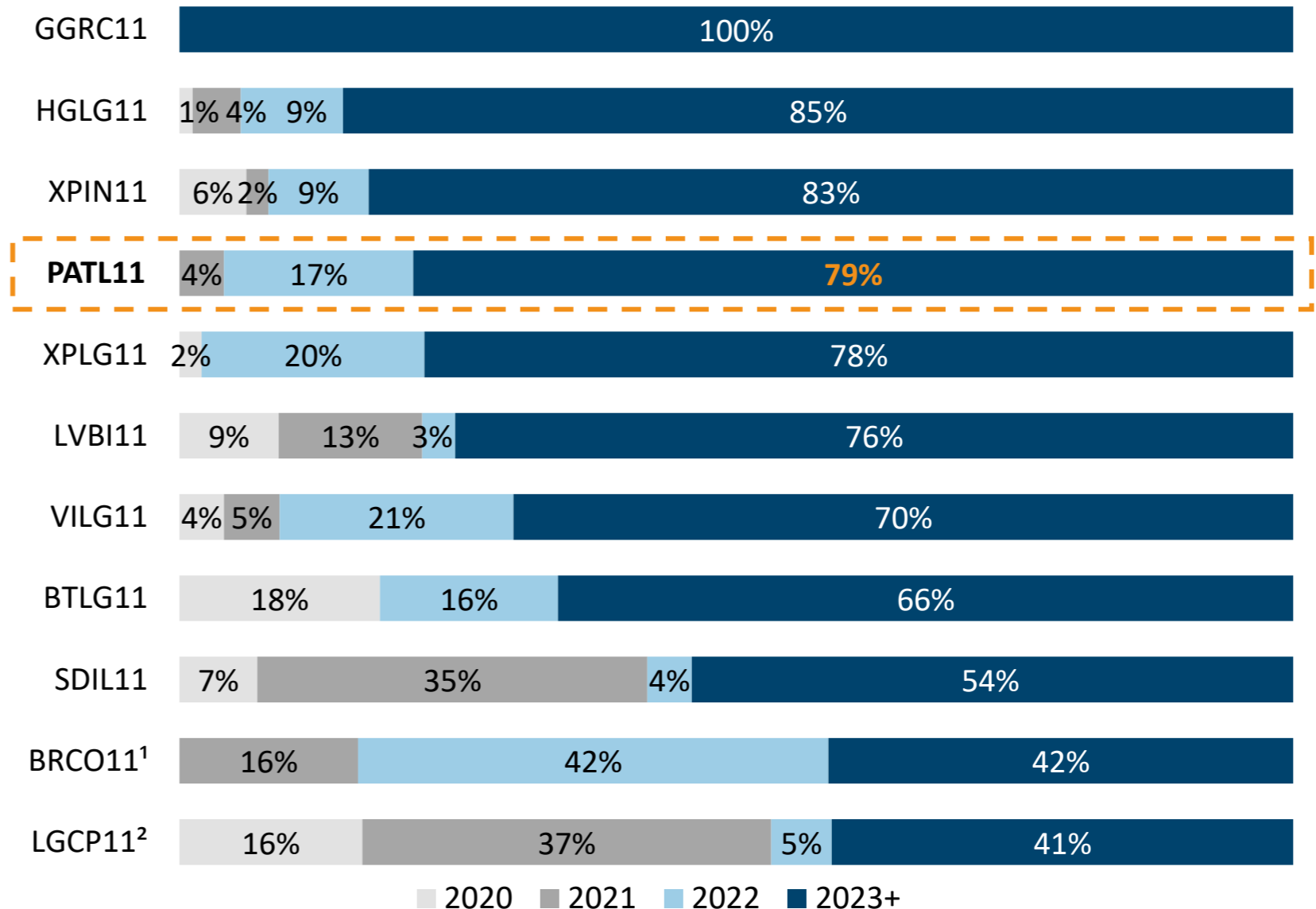
CONSIDERANDO OS IMPACTOS DA COVID-19, FATORES QUE CONTRIBUEM PARA ESTABILIDADE DE RENDIMENTOS TENDEM A GANHAR IMPORTÂNCIA

Página 48 do Prospecto

Contratos Atípicos (% da Receita)



Prazo Remanescente (% da Receita)



Fonte: Relatórios gerenciais ref. abr/2020 | ¹ Considera os dados de prazos presentes no relatório ref. abr/2020 e a divisão da receita por imóvel descrita na Apresentação de Resultado 1T/2020 | ² Ref. mar/2020, conforme informe trimestral

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

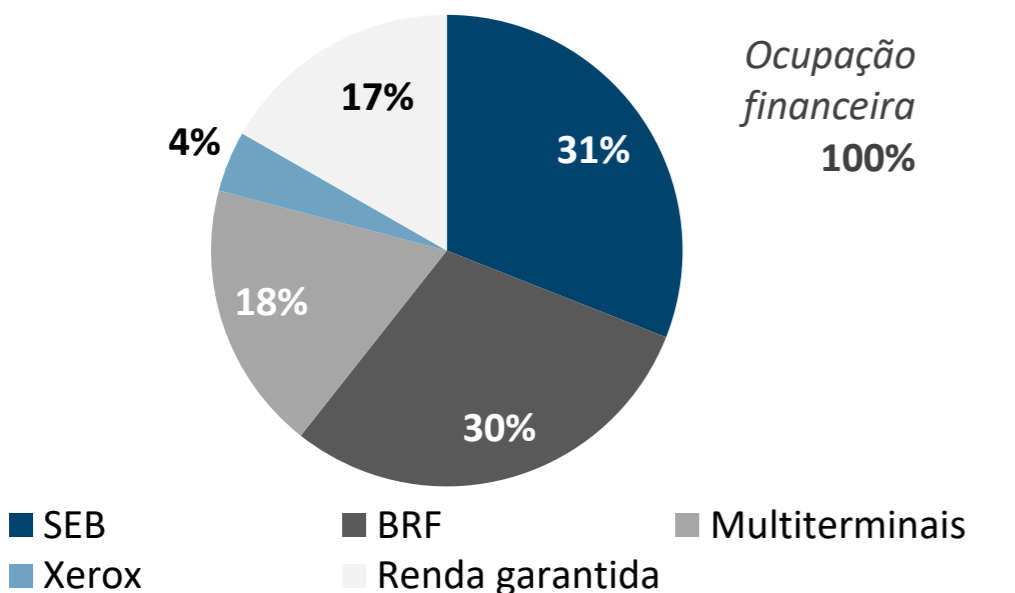
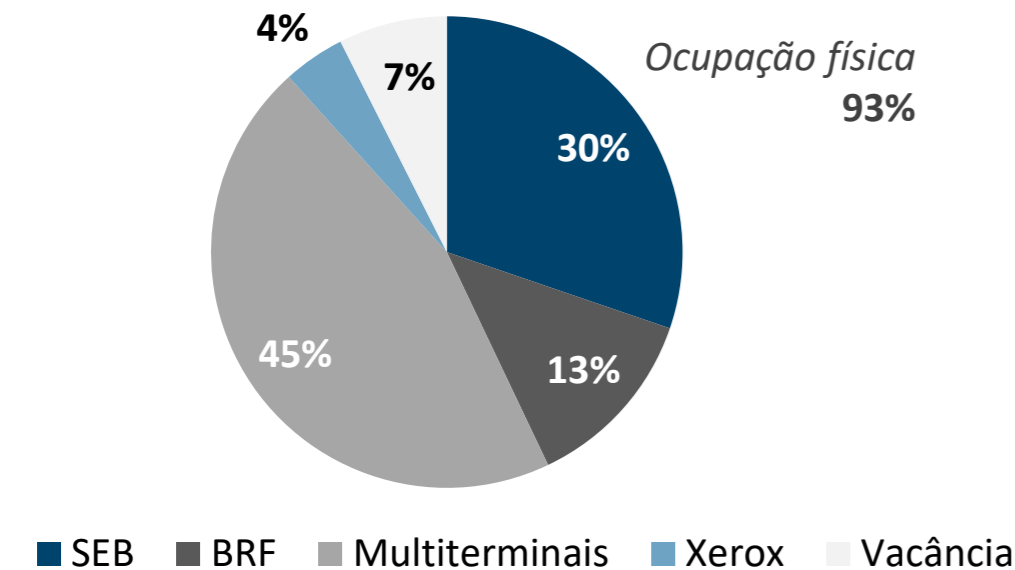
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Comparação com o Mercado

BAIXA VACÂNCIA E INQUILINOS CONSIDERADOS DE QUALIDADE SÃO DIFERENCIAIS EM UM MOMENTO DE CRISE

Página 48 do Prospecto

Ocupação física e financeira¹



Qualidade dos Inquilinos

Mais de 60% da receita do Fundo vinculado a Rating A+



31% da receita do fundo (BTS)¹

Rating AA (S&P)

Multinacional francesa com 160 anos de história, mais de € 7,3 Bi em vendas e € 380 M em lucro líquido²

Proprietária de marcas como Arno, Clock, Panex e Rochedo



30% da receita do fundo (BTS)¹

Rating AA+ (Fitch e S&P)

Multinacional brasileira com receita líquida de R\$ 33,4 Bi e patrimônio líquido de R\$ 8,1 Bi²

Representa 12% do comércio global de proteína de frango, estando presente em 89% dos lares brasileiros²

Demais contratos com garantias por meio de contratos atípicos e estrutura financeira dos inquilinos



18% da receita do fundo (BTS)¹

Uma das maiores operadoras de terminais portuários e portos secos do Brasil, com receita de R\$ 426 M³



4% da receita do fundo (típico)¹

Multinacional americana com receita de mais de \$ 9 Bi, \$ 1,4 Bi de lucro líquido e atuação em aproximadamente 160 países, sendo referência na área de tecnologia²



17% da receita do fundo (atípico)¹

Renda a ser garantida por meio do vendedor, fundo gerido e administrado pelo Pátria de mais de R\$ 1,7 Bi⁴

¹ Pátria, dados de jun/2020 | ² Dados globais da companhia em 2019 | ³ Capital IQ, dez/2018 | ⁴ Dados internos do Pátria

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA E
PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Estratégia de Investimentos

PILARES DA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

Página 42 do Prospecto

Estratégia

Processos

A estratégia de investimentos do Fundo tem 3 principais pilares



Originação proativa



Rigorosa seleção de ativos



Gestão ativa do Portfólio

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Pátria Logística | Processo de Originação

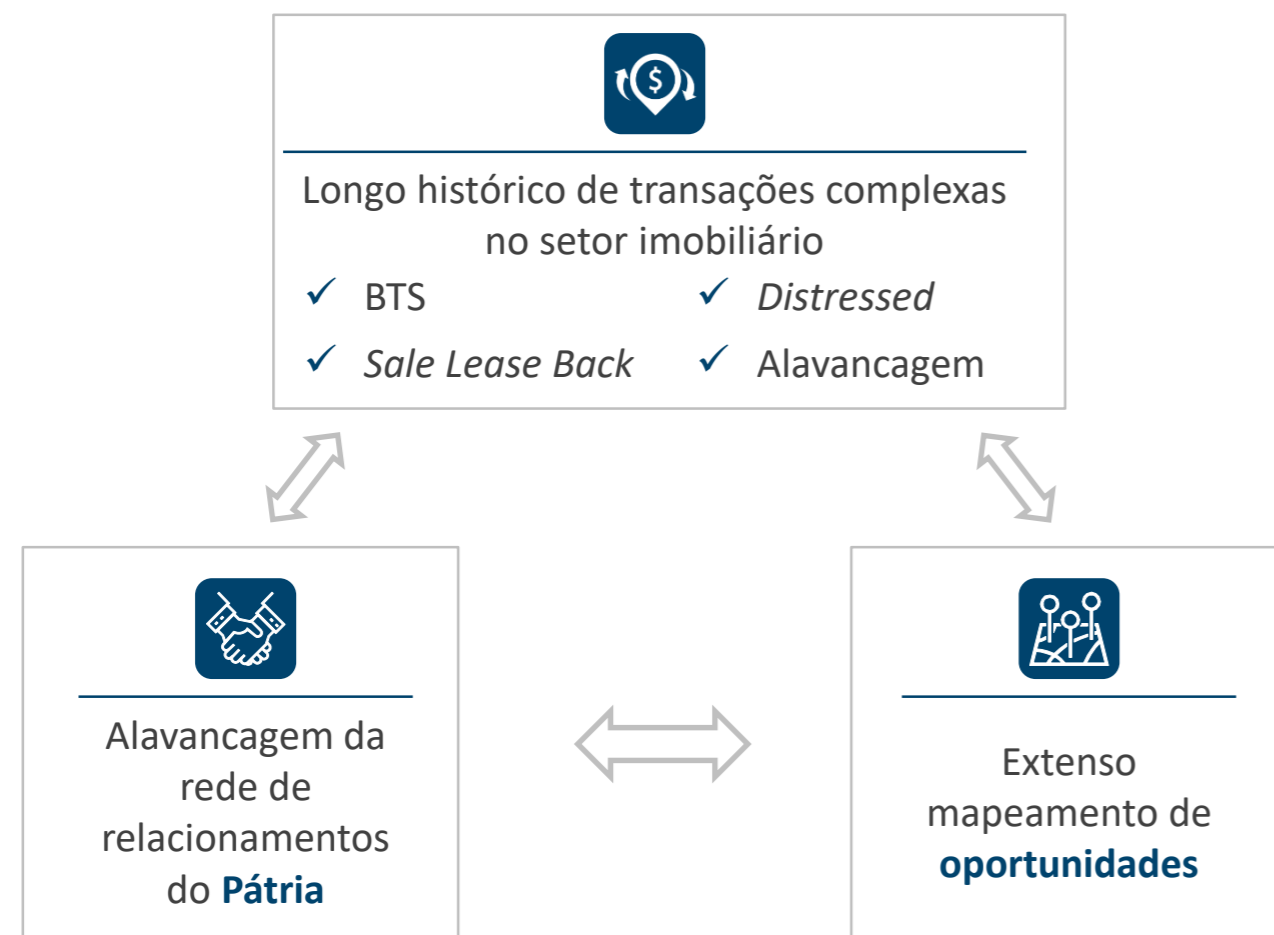
ORIGINAÇÃO PROATIVA VISA IDENTIFICAR OPORTUNIDADES NÃO ÓBVIAS

Página 43 do Prospecto

Estratégia

Processos

Diagrama de originação



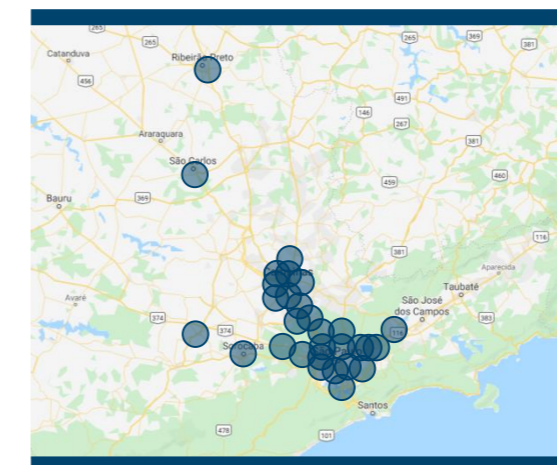
Estruturação de negócios

Atuação financeira, jurídica e técnica para viabilização de transações

Oportunidades já mapeadas

125+
Oportunidades
já mapeadas

Estado de São Paulo



Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Pilares de Qualidade

NO CONTEXTO DE CRISE DECORRENTE DA COVID-19, O GESTOR ACREDITA NO CRESCIMENTO DA RELEVÂNCIA DE FUNDAMENTOS PARA A SEGURANÇA DO INVESTIMENTO

Página 47 do Prospecto

Estratégia

Processos

Proteção de valor e estabilidade de rendimentos



Alta concentração em
regiões desenvolvidas



- Fluxo atrativo de novos negócios



Ativos de classe A/A+



- Maior resiliência e potencial de valorização



Alto percentual de
contratos atípicos



- Estabilidade de receitas



Longo prazo remanescente
dos contratos



- Menor risco de vacância



Inquilinos de qualidade e
bom *rating* de crédito



- Menor risco de inadimplência

Resiliência do segmento logístico – *core business* dos locatários e novas oportunidades para *e-commerce*

Fonte: Pátria

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Processo de Avaliação de Ativos

SCORECARD DETALHADO VIABILIZA COMPARAÇÃO DE OPORTUNIDADES

Página 45 do Prospecto

Estratégia

Processos

Critérios de avaliação

LOCALIZAÇÃO

- ✓ Região
- ✓ Acesso
- ✓ Micro região
- ✓ Pedágio
- ✓ Infraestrutura e Segurança

QUALIDADE DO ATIVO

- ✓ Idade
- ✓ Pé-direito
- ✓ Iluminação e telhado
- ✓ Docas e vagas
- ✓ Piso
- ✓ Sprinkler
- ✓ Eficiência
- ✓ Sustentabilidade
- ✓ Outros custos
- ✓ Distância entre pilares

TRANSAÇÃO

- ✓ Tipo de contrato
- ✓ Relevância imóvel p/ inquilino
- ✓ Vacância região
- ✓ Aluguel contrato / mercado
- ✓ Inquilino

		Peso Categoria	Peso Total	Matriz de Avaliação
Localização	Região	xx.x%	xx.x%	5 São Paulo - próxima a metrópole (<30 km) 4 São Paulo - média distância da metrópole (<100 km) 3 Sul e Sudeste - próxima a metrópole (<100 km) ou São Paulo distante da metrópole (>100 km) ou próxima a regiões logísticas Sul e Sudeste (Ex.: portos e zonas francas - incentivo tributário) 2 Sul e Sudeste - distante da metrópole (>100 km) ou Norte, Nordeste e Centro-Oeste (<50 km das metrópoles ou regiões logísticas) 1 Outros
	Acesso	xx.x%	xx.x%	5 Excelente acesso com retorno próximo/fácil 3 Acesso ok 1 Acesso ruim
	Micro região	xx.x%	xx.x%	5 Rodovia primária com boa visibilidade 3 Rodovia secundária 1 Distante da rodovia
	Infraestrutura e Segurança	xx.x%	xx.x%	5 Seguro e mão de obra fácil 3 Seguro e mão de obra difícil ou inseguro e mão de obra fácil 1 Não seguro e mão de obra difícil
	Pedágio	xx.x%	xx.x%	5 sem pedágio 4 1 pedágio 3 2 pedágios 1 mais que 2 pedágios
	Peso categoria	xx.x%	xx.x%	
Imóvel	Idade	xx.x%	xx.x%	5 Até 5 anos 4 Entre 5 e 10 anos 3 Entre 10 e 15 anos 2 Entre 15 e 20 anos 1 Mais que 20 anos
	Pé-direito	xx.x%	xx.x%	5 12 m ou mais 4 Entre 10 e 12 m 2 Entre 8 e 10 m 1 Abaixo de 8m
	Eficiência	xx.x%	xx.x%	5 90% ou mais 4 80% a 90% 3 70% a 80% 2 60% a 70% 1 Abaixo de 60%
	Sustentabilidade	xx.x%	xx.x%	5 Certificado LEED 3 Sem selo, mas apto - detém critérios de sustentabilidade 1 Sem selo e não apto
	Tipo de Iluminação	xx.x%	xx.x%	5 LED 3 Fluorescente 1 Incandescente
	Iluminação natural	xx.x%	xx.x%	5 Tem 1 Não tem
	Telhado	xx.x%	xx.x%	5 Termoacústico 1 Não termoacústico
	Formato galpão	xx.x%	xx.x%	5 cross docking 3 single docking
	Quantidade de docas	xx.x%	xx.x%	5 Até 500 m² por doca 4 Entre 500 e 750 m² por doca 3 Entre 750 e 1000 m² por doca 2 Entre 1000 e 2000 m² por doca 1 Acima de 2000 m² por doca
	Vagas externas de caminhões	xx.x%	xx.x%	5 Tem 1 Não tem
	Sprinkler	xx.x%	xx.x%	5 Tem 1 Não tem
	Distância entre pilares	xx.x%	xx.x%	5 Mais que 25 m 4 Entre 22,5 m e 25 m 3 Entre 20 m e 22,5 m 2 Entre 15 m e 20 m 1 Menos que 15 m
	Outros custos	xx.x%	xx.x%	5 Até 20% 3 20% a 50% 1 Mais que 50%
	Peso categoria	xx.x%	xx.x%	Pedágio até a metrópole: 5 sem pedágio 4 1 pedágio 3 2 pedágios 1 mais que 2 pedágios
Localização	Tipo de contrato	xx.x%	xx.x%	5 Atípico com 8 anos ou mais 4 Atípico entre 5 a 8 anos 3 Atípico entre 3 a 5 anos 2 Atípico até 3 anos ou típico 1 Vacância
	Relevância do imóvel para inquilino	xx.x%	xx.x%	5 Alta 3 Média 1 Baixa ou vacância
	Aluguel contrato / aluguel mercado	xx.x%	xx.x%	5 80% a 100% 4 70% a 80% ou 100% a 110% 3 60% a 70% ou 110% a 120% 1 Abaixo de 60% ou maior que 120% ou vacância
	Vacância (micro região)	xx.x%	xx.x%	5 0% a 15% 3 15% a 30% 1 Acima de 30%
	Inquilino	xx.x%	xx.x%	5 Rating A ou mais 3 Rating B 1 Rating abaixo de B ou vacância
	Peso categoria	xx.x%	xx.x%	

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Princípios de Gestão Ativa

GESTÃO ATIVA NOS PRINCIPAIS ELOS DA CADEIA DE VALOR

Página 44 do Prospecto

Estratégia

Processos



Atividades de locação

- Prospecção de **novos inquilinos**;
- Condução das **negociações**;
- Elaboração de **minutas de contrato e aditivos**;
- Gestão de **serviços de locação** de empresas terceirizadas;
- **Controle das locações** do portfólio: contratos, provisões e aluguéis.



Manutenção de ativos

- **Visitas periódicas** aos ativos do portfólio;
- **Relacionamento com condomínios** e supervisão das contas condominiais;
- Envolvimento nas **manutenções preventivas e corretivas** com administradores prediais;
- **Gestão dos serviços** de empresas terceirizadas;
- Gestão das **documentações**;
- Gestão das **pendências técnicas e jurídicas**;
- Gestão dos **seguros**.



Reciclagem de portfólio

- **Contato direto com o mercado**, procurando ativamente oportunidades;
- **Antecipação de ciclos**;
- Contínua análise das características dos imóveis para **manter o portfólio atualizado**;
- **Follow-ons**.

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

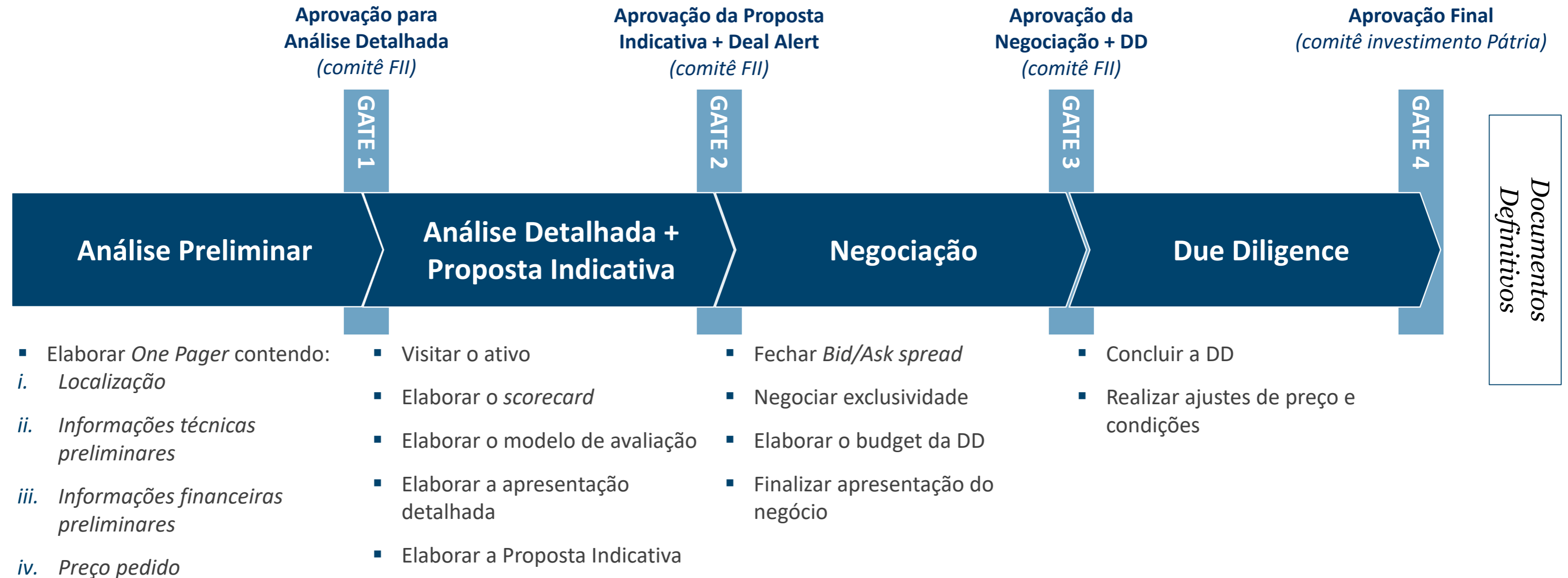
Pátria Logística | Processo de Aprovação de Investimento

O GESTOR ADOTARÁ EM SUAS AQUISIÇÕES UM PROCESSO DE APROVAÇÃO INTERNO AMPLAMENTE TESTADO

Página 46 do Prospecto

Estratégia

Processos



Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

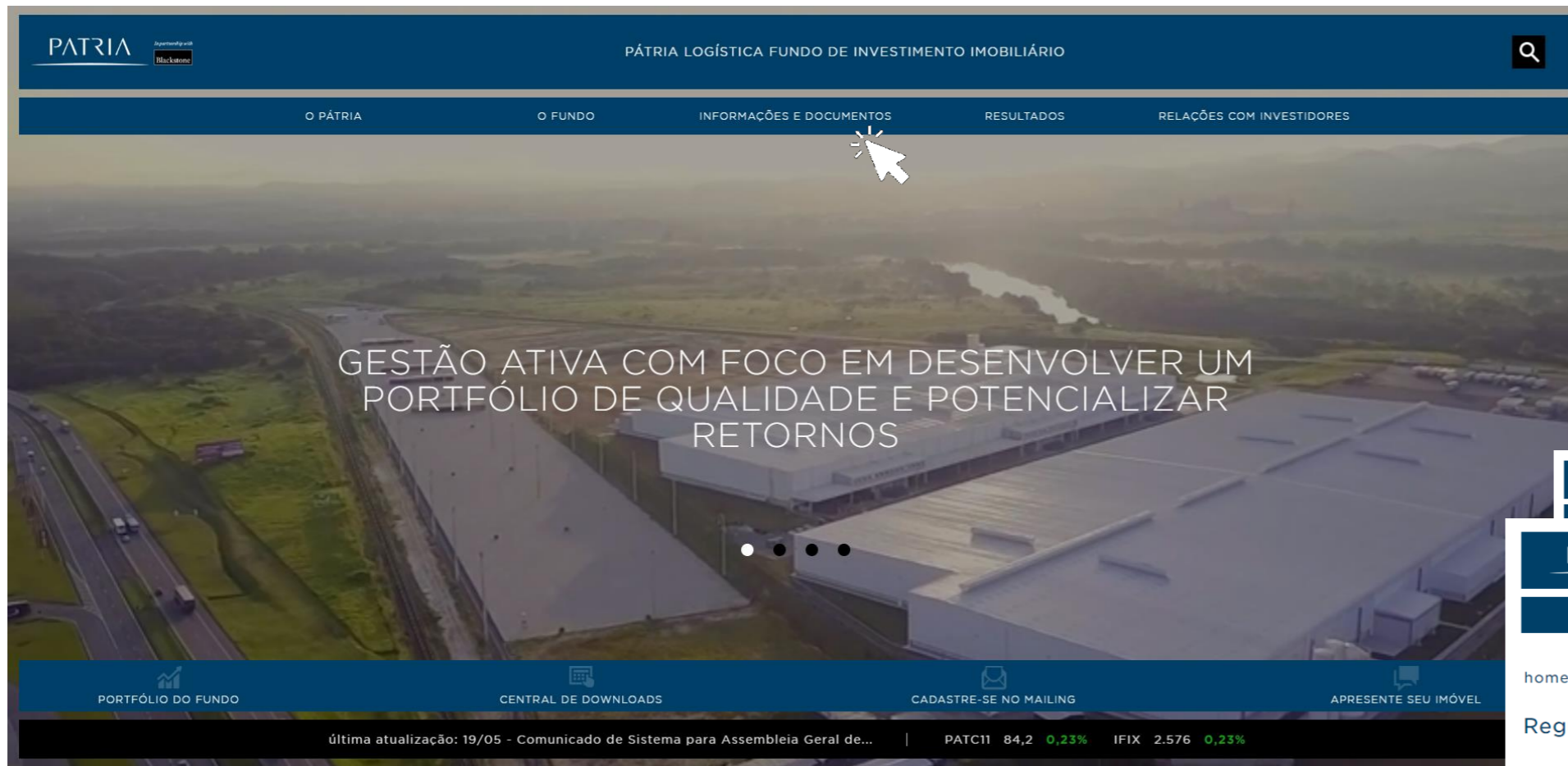
Pátria Logística | Relações com Investidores

TIME DEDICADO COM FOCO EM TRANSPARÊNCIA

Página 47 do Prospecto

Estratégia

Processos



Transparência na relação com o mercado

- Relatórios mensais
- Teleconferências trimestrais
- Planilha de fundamentos
- Calendário de divulgação
- Publicação de documentos legais e contábeis



*Site,
mailing e
fale conosco*

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Agenda

01

PÁTRIA
INVESTIMENTOS

02

MERCADO LOGÍSTICO
NO BRASIL

03

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
TIME E ATIVOS INICIAIS

04

PÁTRIA LOGÍSTICA FII
ESTRATÉGIA E
PROCESSOS

05

CONDIÇÕES DA
OFERTA

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Oferta | Resumo da Oportunidade

OPORTUNIDADE DE ATINGIR MAIS DE 150% DO CDI EM ATIVOS DE ALTA QUALIDADE E COM FOCO NO LONGO PRAZO

Página 28 do Prospecto

Momento **oportuno** para investimento em fundo que busca gerar aproximadamente **150 a 250% do CDI** no longo prazo



Potencial de retorno

- Portfólio resiliente frente ao cenário econômico desafiador
- Contratos de locação de longo prazo em ativos de qualidade
- Distribuição mensal de dividendos, com estrutura tributária eficiente



Riscos Mitigados

- ~96% em contratos *atípicos* com prazo médio de 5,5 anos¹
- Forte *track record* do gestor em ativos logísticos – TIR nominal de 23,4% em ativos desinvestidos
- Portfólio diversificado em ativos de qualidade e diferentes localizações
- Equipe experiente e dedicada
- Processos robustos de investimento

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: ANBIMA - NTN-F no dia 09/jun/2020, com vencimento em 2029 - Valor do rendimento: 6,76% a.a. | ¹ Prazo médio dos contratos atípicos já considerando o instrumento de renda garantida relacionado ao Ativo Alvo 2, na data-base jun/2020

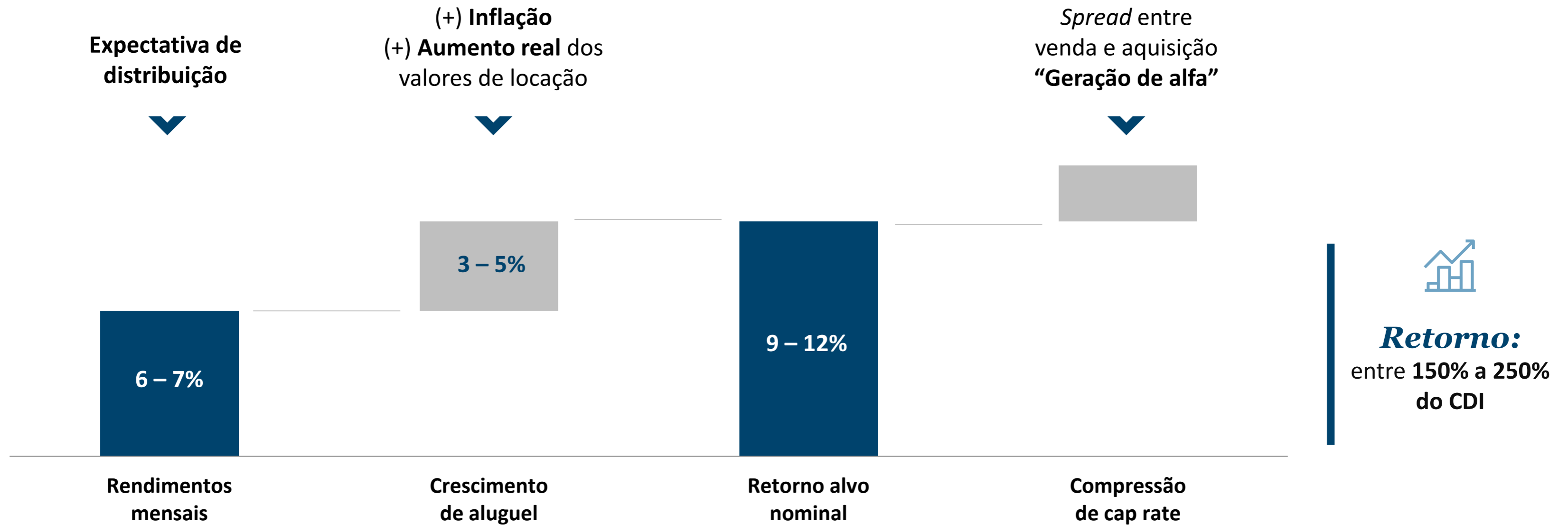
LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Oferta | Retorno Potencial

NA OPINIÃO DO GESTOR, A RELAÇÃO RISCO-RETORNO É ATRATIVA, DADO O PORTFOLIO, FOCO DO FUNDO E REGIME DE TRIBUTAÇÃO

Página 27 do Prospecto



AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: ANBIMA – NTN-F no dia 09/junho/2020, com vencimento em 2029 - Valor do rendimento: 6,76% a.a.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Oferta | PATL11

TERM SHEET E CRONOGRAMA

Página 82 do Prospecto

Termos

- ✓ *Oferta pública: Instrução CVM 400*
- ✓ *Volume alvo: R\$ 430 M*
- ✓ *Volume mínimo: R\$ 190 M*
- ✓ *Valor da Cota: R\$ 100,00/cota*
 - Investimento mínimo de R\$ 25.000,00
 - **Desconto**, em relação à parcela da Taxa de Administração a que faz jus em decorrência da gestão da carteira do Fundo, equivalente a (i) 40% ao ano, no período de um ano contado a partir da data de publicação do Anúncio de Encerramento; e (ii) 20% ao ano, no período de um ano imediatamente subsequente. Desconto é aplicado exclusivamente sobre o montante da primeira emissão do Fundo

Cronograma da Oferta

Eventos	Data prevista
Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	21/01/2020
Cumprimento de Exigências da CVM e 2º protocolo na CVM	13/04/2020
Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	12/06/2020
Obtenção do Registro da Oferta na CVM	26/06/2020
Divulgação do Anúncio de Início	10/07/2020
Disponibilização do Prospecto Definitivo	10/07/2020
Início das Apresentações a Potenciais Investidores	10/07/2020
Início do Período de Subscrição	17/07/2020
Encerramento do Período de Subscrição	30/07/2020
Procedimento de Alocação	31/07/2020
Data da Liquidação das Cotas	05/08/2020
Prazo Máximo para a divulgação do Anúncio de Encerramento	06/01/2021
Prazo Máximo para o início da negociação das Cotas na B3	06/01/2021

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Oferta | PATL11

TERM SHEET E CRONOGRAMA

Páginas 30 a 37 do Prospecto

Fundo	Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo de Oferta	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada
Emissão	1ª Emissão de Cotas
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Gestor	Pátria Investimentos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM S.A.
Montante da Oferta	R\$ 430.000.000,00, sem considerar a possibilidade de lote adicional
Quantidade Inicial de Cotas	4.300.000 cotas, sem considerar a possibilidade de lote adicional
Lote Adicional	Até 20% do montante da oferta, ou seja, até 860.000 cotas adicionais
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 190.000.000,00
Preço por Cota	R\$ 100,00
Número de Séries	Série única
Investimento Mínimo	250 Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,00
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão, conforme descritos no Prospecto. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta. Na hipótese de distribuição de Cotas em montante superior ao valor da oferta, o Gestor poderá realizar a aquisição de Imóveis, prioritariamente, e Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo. As diretrizes de alocação de recursos estão previstas no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

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

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

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

Risco tributário na data do Prospecto

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao IR. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do IR na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos aos seus cotistas, 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.

Nos termos da Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos relativos às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Os rendimentos advindos das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda na fonte. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre as LCI e as LH, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Liquidez reduzida das Cotas

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

Fatores macroeconômicos relevantes

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

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, o que poderia impactar negativamente os Cotistas. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou 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. Adicionalmente, a variação negativa dos títulos e valores mobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais Ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do País e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis, direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo, 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 da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. Eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação, direta ou indiretamente, em Imóveis e Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo. 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 dos referidos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis que, direta ou indiretamente, vierem a ser objeto de investimento pelo Fundo, sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento dos imóveis, afetando os Ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem direta ou indiretamente a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos referidos Imóveis. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, o que poderá afetar o preço de negociação de suas Cotas.

Riscos de crédito dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relativos à rentabilidade e aos Ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em títulos e valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos Ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos Imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis logísticos ou industriais, estarão sempre alugados ou arrendados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, ou, ainda, de quaisquer Imóveis direta ou indiretamente mantidos na carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do referido Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Os investimentos nos Ativos e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de empreendimentos imobiliários e impactando adversamente o preço de tais empreendimentos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos alvo. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos alvo, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos alvo, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário, direta ou indiretamente, dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos imobiliários e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Ativo Alvo 1 e ao Ativo Alvo 2, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco operacional

Considerando que o objetivo primordial do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de Imóveis que sejam objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, bem como, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Os Imóveis e a participação em SPE serão adquiridos pela Administradora, em nome do Fundo, conforme orientação do Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade do Gestor na avaliação e seleção dos Imóveis, e da participação em SPE que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Adicionalmente, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros e Outros Ativos, cuja aquisição será realizada direta e discricionariamente pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à capacidade e discricionariedade do Gestor na avaliação, seleção e aquisição dos referidos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Assim, existe o risco de uma escolha e avaliação inadequadas dos Imóveis, das SPE, dos Ativos Imobiliários, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Os locatários dos Imóveis direta ou indiretamente investidos pelo Fundo podem questionar juridicamente a validade das cláusulas e termos dos contratos de locação, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato, embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, ainda que tal montante seja estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação. Em qualquer caso, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco de vacância

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

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

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

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

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, a Administradora poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade direta ou indireta do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, eventual indenização paga pelo poder público poderá ser realizada em valor inferior ao necessário a indenizar as perdas do Fundo podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a Reserva de Despesas Extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente, nos termos do Regulamento, ocasião em que os Cotistas deverão realizar aportes adicionais, sendo que tais aportes não serão remunerados pelo Fundo.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 Coordenador Líder 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.

Os Imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estão avaliados a valor de mercado

Os Imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida útil remanescente dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos Imóveis constantes no relatório da Administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente os Imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco de outras restrições de utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo 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, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Ambientais

Os ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; e falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades civis ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental na condução das atividades nos imóveis – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Ação Civil Pública relacionada ao Complexo Logístico Multimodal Itatiaia - Ativo Alvo 1

Foi ajuizada ação civil pública movida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro em face da Itatiaia Participações, da Valle Sul Pavimentação e Mineração Ltda., do Município de Itatiaia e do Instituto Estadual do Ambiente, os quais seriam solidariamente responsáveis por supostos danos causados a uma nascente e às áreas de preservação permanente de seu entorno, em razão da “construção da chamada ‘Via de Acesso’, que ligava a Rodovia Presidente Dutra ao parque industrial de Itatiaia” (Processo nº 0004887-46.2018.8.19.0081, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Itatiaia/RJ). Nesta ação, requereu-se a declaração judicial de que a área em questão seria área de preservação permanente, bem como que as rés fossem condenadas, entre outros, às obrigações de reparar, compensar e indenizar os danos ambientais supostamente causados, além da obrigação de pagar indenização por danos morais coletivos, a ser arbitrado em valor não inferior a R\$800.000,00.

Tendo em vista tal contingência, o fundo de investimento em participações, vendedor das ações representativas do capital social da Itatiaia Participações, se comprometeu a assumir os riscos decorrentes de tal ação civil pública e, caso venha a ser liquidado antes do término da ação civil pública deverá, previamente à sua liquidação, buscar aprovação de seus cotistas para constituir uma conta de depósito em garantia, na qual deverão ser depositados valores suficientes para arcar com eventuais perdas advindas da ação civil pública. Caso não haja a aprovação dos referidos cotistas, os valores para arcar com eventuais perdas advindas da ação civil pública deverão ser repassados ao Fundo, previamente à liquidação do veículo vendedor. O vendedor assumiu a obrigação de (i) buscar a aprovação para constituição da conta de depósito em garantia ou (ii) repassar os valores ao Fundo na hipótese de não aprovação, observado que não há qualquer garantia do cumprimento de tais obrigações. Adicionalmente, caso o vendedor honre sua obrigação de depositar ou repassar recursos para fazerem frente a eventuais perdas decorrentes da ação civil pública, não há como assegurar que os valores serão suficientes para arcar com as perdas que o Fundo venha a efetivamente sofrer em razão da ação civil pública, as quais não serão passíveis de regresso contra o vendedor, dado sua liquidação em tal situação. Portanto, em qualquer das hipóteses aqui elencadas, o Fundo e seus Cotistas poderão sofrer perdas relevantes.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estar sujeitos a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente 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 locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários de Imóveis direta ou indiretamente objeto de investimento pelo Fundo tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos referidos Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco de não contratação de seguro

Se, porventura, algum locatário ou arrendatário dos Imóveis vier a não contratar ou renovar as apólices de seguro dos Imóveis e o Imóvel vier a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos e consequentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

Risco de desastres naturais e sinistro

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

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

Risco relacionado à propriedade das Cotas

A carteira do Fundo será composta preponderantemente, direta ou indiretamente, por Imóveis e Ativos Imobiliários, no entanto, a propriedade das Cotas do Fundo não confere aos Cotistas propriedade direta sobre tais Imóveis e Ativos Imobiliários, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Risco relacionado à inexistência de Ativo no patrimônio do Fundo na data do Prospecto

O Fundo não possui um Imóvel, Ativo Imobiliário ou Outro Ativo específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis, Ativos Imobiliários ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados com a Emissão para a aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Oscilações ou desvalorizações destes Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão refletir em uma possível perda nos resultados do Fundo.

Risco relacionado à existência de uma única classe de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Imóveis 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, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos e pelos Ativos Financeiros. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

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

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e/ou na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco jurídico

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 de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco regulatório

Os FII são regidos, entre outros normativos, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos FII, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das 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, o que pode ocasionar prejuízo a tais Cotistas minoritários.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Risco relativo ao Prazo de Duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da 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 Imóveis, Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, será conferido aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição das novas Cotas, nos termos do Regulamento do Fundo. Entretanto, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, caso não exerçam, total ou parcialmente, o respectivo direito de preferência.

Risco relativo à não substituição da Administradora, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto se forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco de potencial conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância por parte da totalidade dos Cotistas.

Risco de não aprovação do conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Ativos Alvos da 1ª Emissão em razão da caracterização de conflito de interesses, a Administradora e o Gestor, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizarão aos Investidores da Oferta uma minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, a Administradora deverá, imediatamente, (1) devolver aos Investidores da Oferta os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (2) proceder à liquidação do Fundo.

Risco relacionado à ineficiência da estrutura das SPE após a aquisição dos Ativos Alvo da 1ª Emissão

O Fundo tem por objetivo gerir os Ativos Alvo da 1ª Emissão da forma mais eficiente possível após sua aquisição com o sucesso da colocação da Oferta junto aos Investidores, eliminando estruturas societárias desnecessárias aos fundos de investimento imobiliários. Contudo, a ineficiência ou impossibilidade do Fundo em eliminar determinadas estruturas societárias ou o atraso nesta tarefa, pode gerar uma ineficiência fiscal e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os ativos alvo da Oferta trazem consigo obrigações originadas pelas sociedades proprietárias dos Ativos Alvo da 1ª Emissão na aquisição ou no desenvolvimento dos respectivos imóveis e/ou empreendimentos, a incapacidade do Fundo em aportar o capital em tais sociedades para pagamento de tais obrigações ou o atraso na realização dos aportes poderá aumentar o período de incidência de juros em tais dívidas, que deverão ser suportados pelas respectivas sociedades, o que poderá prejudicar temporariamente a rentabilidade do Fundo.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da 1ª Emissão existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam autuação, processos judiciais ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da 1ª Emissão sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta terão suas ordens canceladas. Neste caso, os Investidores da Oferta que já tiverem realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que condicionaram seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 77 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco da Distribuição Parcial e de não atingimento da Captação Mínima da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja atingida a Captação Mínima da Oferta, equivalente a 1.900.000 Cotas, totalizando o montante equivalente à Captação Mínima de R\$ 190.000.000,00. Na ocorrência desta hipótese, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta, mas não seja atingido o Valor Total da Emissão, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador, até o quinto Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

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

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Colocação e Procedimento de Distribuição” na página 71 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a autorização da B3. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas no Brasil. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

O Fundo, a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VII ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VII ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos relacionados à Covid-19 e seu impacto no mercado de capitais brasileiro

O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se no primeiro trimestre de 2020, elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros. Neste momento, não é possível prever os impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de Imóveis ou SPE

O sucesso do Fundo depende da aquisição de Imóveis ou SPE. O processo de aquisição de Imóveis ou SPE depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado quando da aquisição de um Imóvel ou SPE e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar Imóvel ou SPE, ou então não poderá fazê-lo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de um Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de Imóveis de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade de determinado Imóvel para o Fundo, bem como na obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos a tal Imóvel. Por fim, existe, ainda, a possibilidade de o procedimento de diligência relacionado a um Imóvel ser falho, não identificando determinados passivos, relevantes ou não, que possam de alguma forma afetar negativamente o patrimônio do Fundo. Todas as hipóteses mencionadas acima podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Fatores de Risco

Páginas 98 a 115 do Prospecto

Risco de atraso na conclusão dos Ativos Alvo da 1ª Emissão

Os Ativos Alvo da 1ª Emissão poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos Alvo da 1ª Emissão por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis-Alvo onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis objeto de ônus ou garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Lançamento de Imóveis Destinados a Operações de Logística Próximos aos Ativos

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Risco relacionado à concorrência na aquisição de Imóveis ou SPEs

O sucesso do Fundo depende da aquisição direta de Imóveis ou por meio do investimento em imóveis por meio da aquisição de SPEs que detém estes Imóveis. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Imóveis e/ou SPEs de outros *players* do mercado, poderá enfrentar dificuldades na aquisição desses ativos, correndo o risco de ter inviabilizados determinados investimentos em decorrência do aumento de preços em razão de tal concorrência. Caso o Fundo não consiga realizar os investimentos necessários em Imóveis ou SPEs ou caso os preços de tais investimentos sejam excessivamente aumentados em razão da concorrência com outros interessados em tais ativos, o Fundo poderá não obter o resultado esperado com tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada negativamente.

Demais riscos

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

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Oferta | Equipe de distribuição

CONTATOS E RESPONSÁVEIS



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Guilherme Gatto
Pedro Ferraz

(11) 3526-2225

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra

(11) 3075-0554

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Informações Adicionais

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto.

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

- Administradora: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.: website: www.vortex.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida digitar na barra de pesquisa “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Documentos” e, então, em “Prospecto”);
- Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto”).
- CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar “2020”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”).
- B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: www.b3.com.br (neste website, acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, identificar “Ofertas Públicas”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto).

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Anexos

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÃO E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Investimentos | Ativos Logísticos - Estudo de Caso

EXPERIÊNCIA EM TODAS AS FASES DO NEGÓCIO

Página 40 do Prospecto

Aquisição, desenvolvimento, gestão e venda de projeto BTS para Kimberly próximo a São Paulo

- ✓ Escolha e aquisição de terreno para desenvolvimento
- ✓ Desenvolvimento do imóvel com equipe interna de engenharia
- ✓ Estruturação e emissão de R\$ 50 milhões em CRI
- ✓ Relacionamento de longo prazo firmado com o inquilino
- ✓ Venda em 2013 com retorno expressivo para um FII após 6,5 anos de projeto
- ✓ Retorno (TIR/MCI): 30,8% / 4,5x

Desempenho passado não é garantia de resultados futuros. Não há garantia de que o Pátria será capaz de implementar sua estratégia de investimentos ou alcançar seus objetivos. Para mais detalhes, consulte a seção Fatores de Risco no Prospecto.



Kimberly Clark

Mogi Taboão - SP

ABL: 69.113 m²

Investimento em 2006

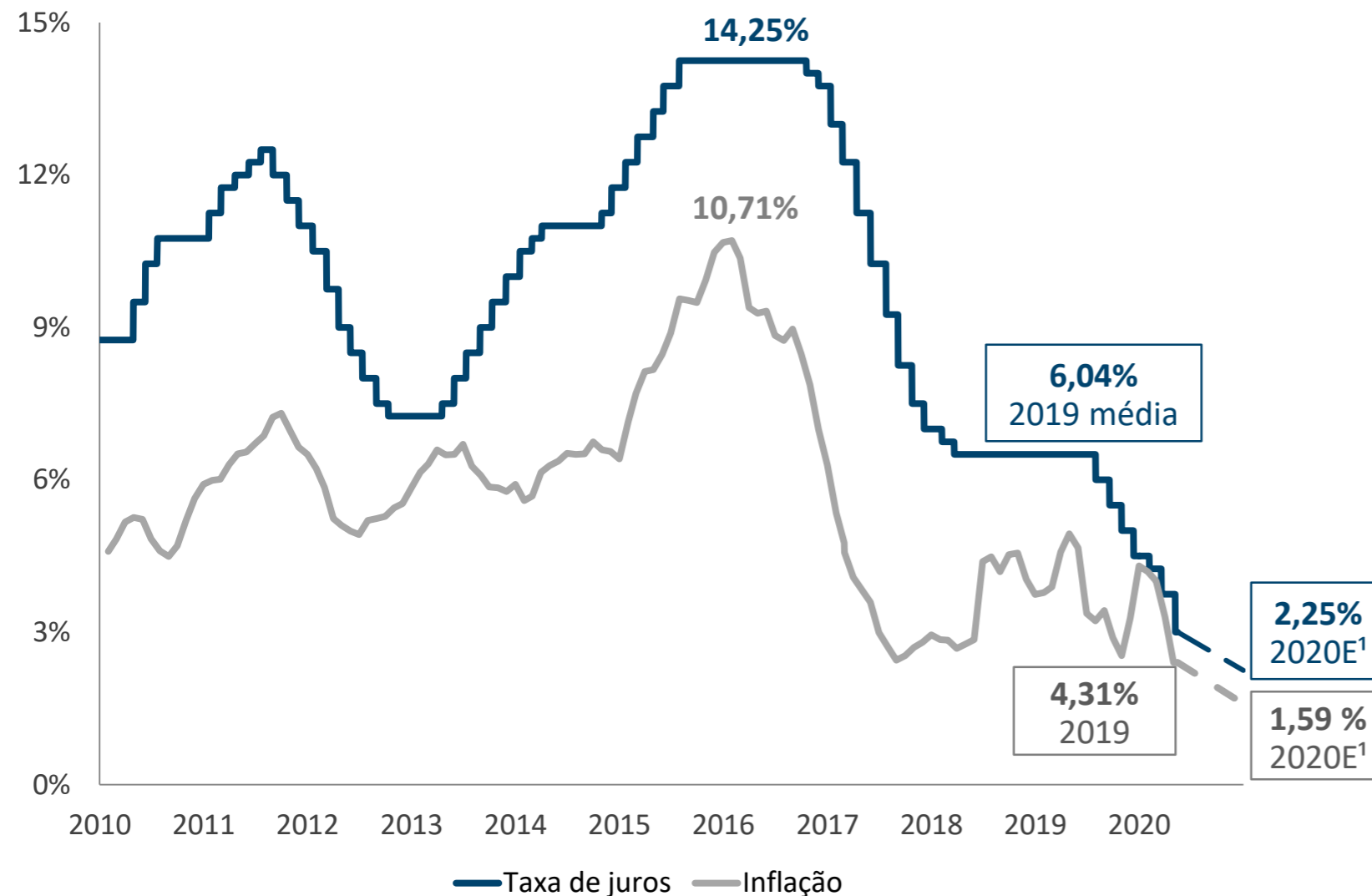
LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

Mercado | Condições Macroeconômicas

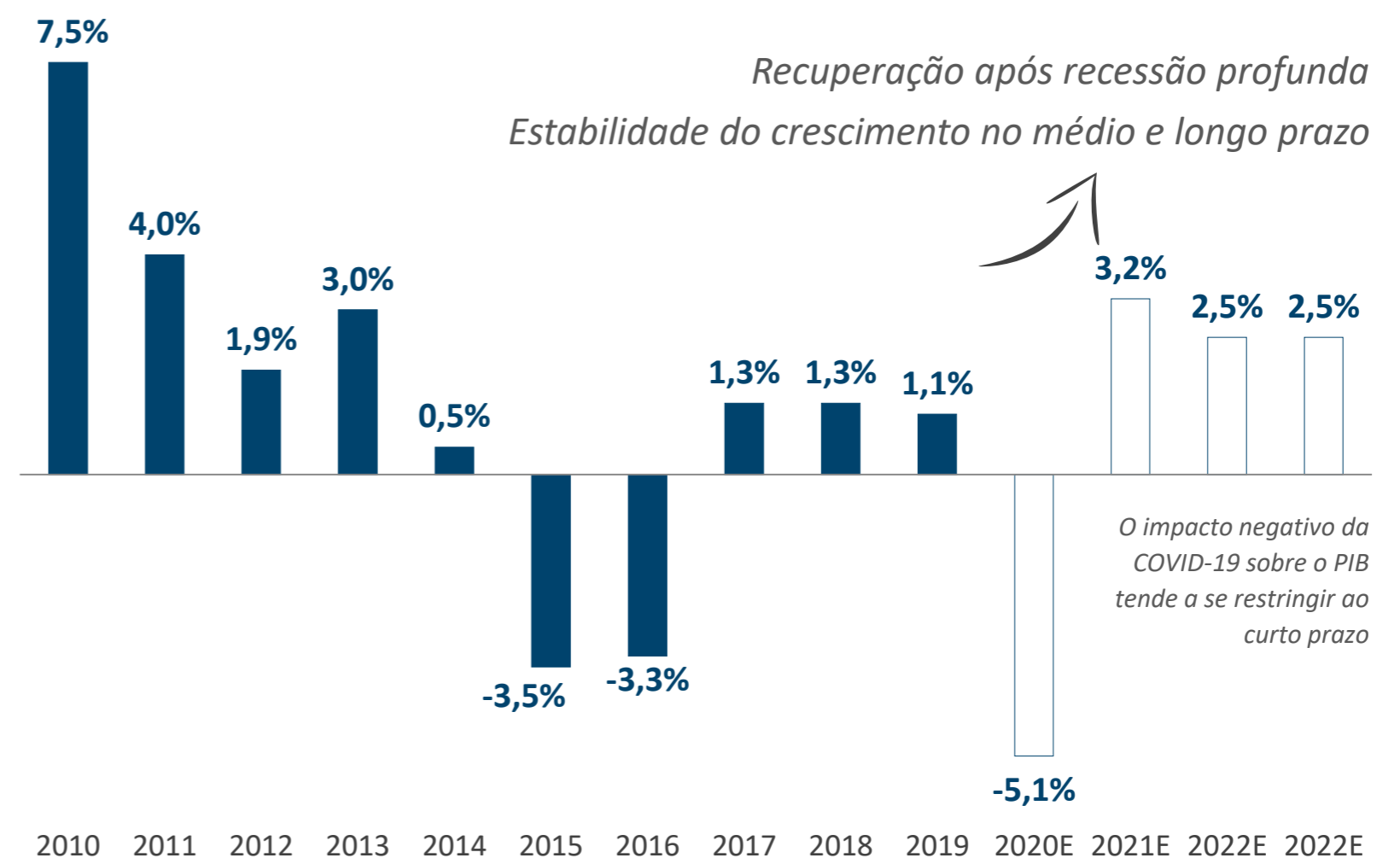
APESAR DO CENÁRIO DESAFIADOR, O GESTOR ACREDITA QUE A QUEDA DA TAXA DE JUROS PODE FAVORECER O SETOR IMOBILIÁRIO NA RETOMADA ECONÔMICA

Página 23 do Prospecto

Desinflação e queda da taxa de juros



Evolução do PIB



Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil, 15/mai/2020 | Nota: Os gráficos possuem propósito meramente ilustrativo

AS PREMISSAS E PROJEÇÕES NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

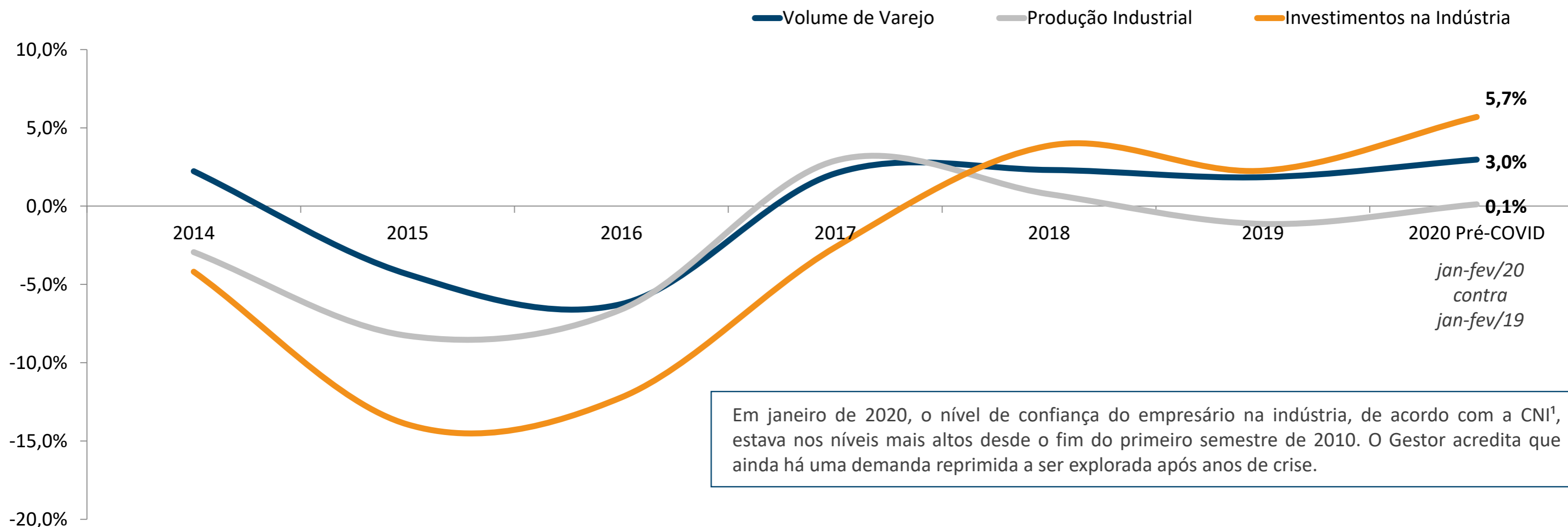
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado | Condições Macroeconômicas

ANTES DA CRISE DECORRENTE DA COVID-19, MERCADO INICIAVA RECUPERAÇÃO QUE TENDIA A BENEFICIAR O SEGMENTO IMOBILIÁRIO LOGÍSTICO

Página 23 do Prospecto

Indicadores da indústria e do varejo no Brasil



Fonte: IBGE, abr/2020, e IPEA FBCF com ajuste sazonal mar/20 | ¹ Confederação Nacional da Indústria, cf. notícia veiculada no Valor Econômico, jan/2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

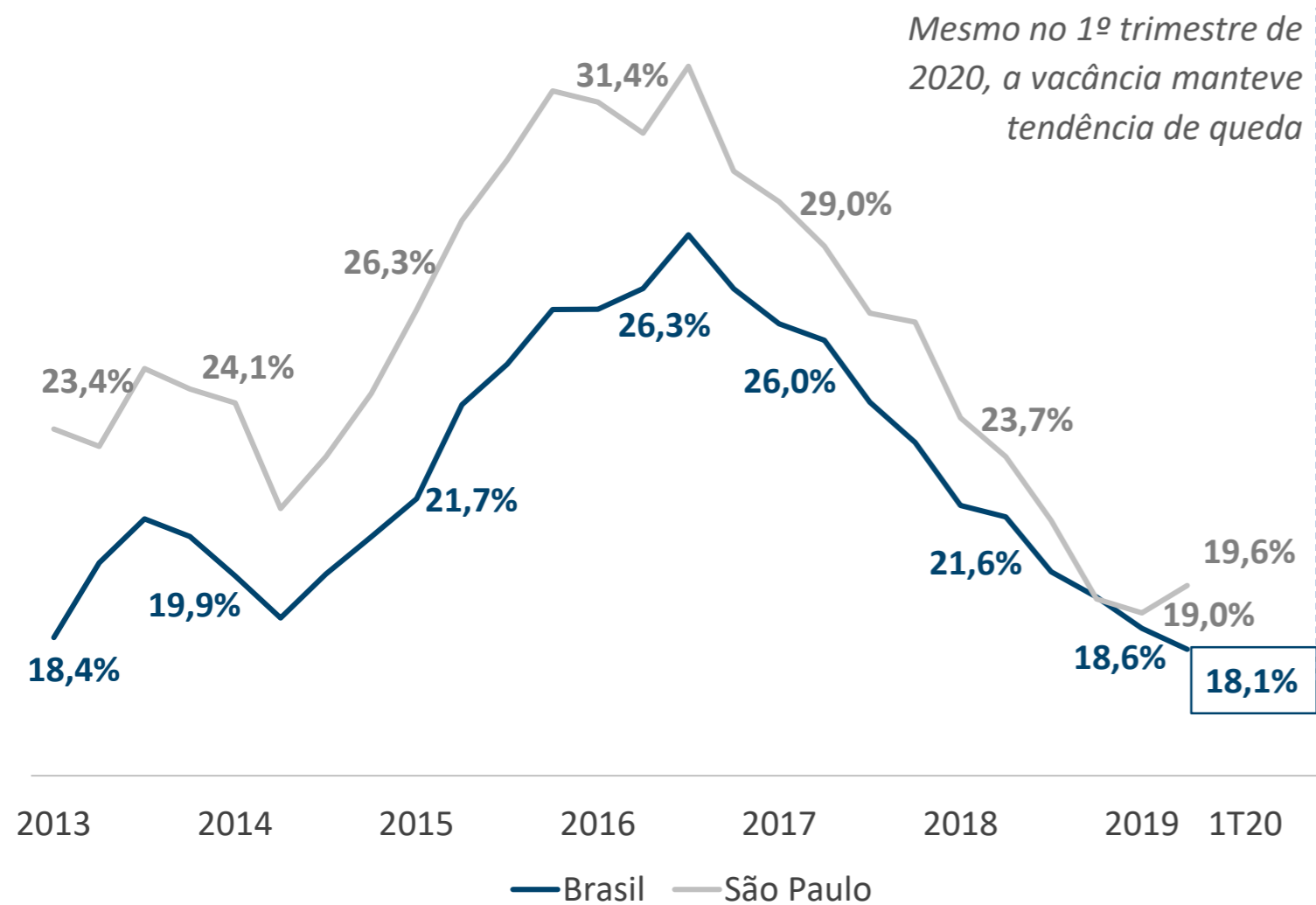
Mercado Logístico | Brasil

REDUÇÃO DO NÍVEL DE VACÂNCIA NOS PRINCIPAIS CENTROS DEMONSTRA RECUPERAÇÃO DO SETOR LOGÍSTICO

Página 24 do Prospecto

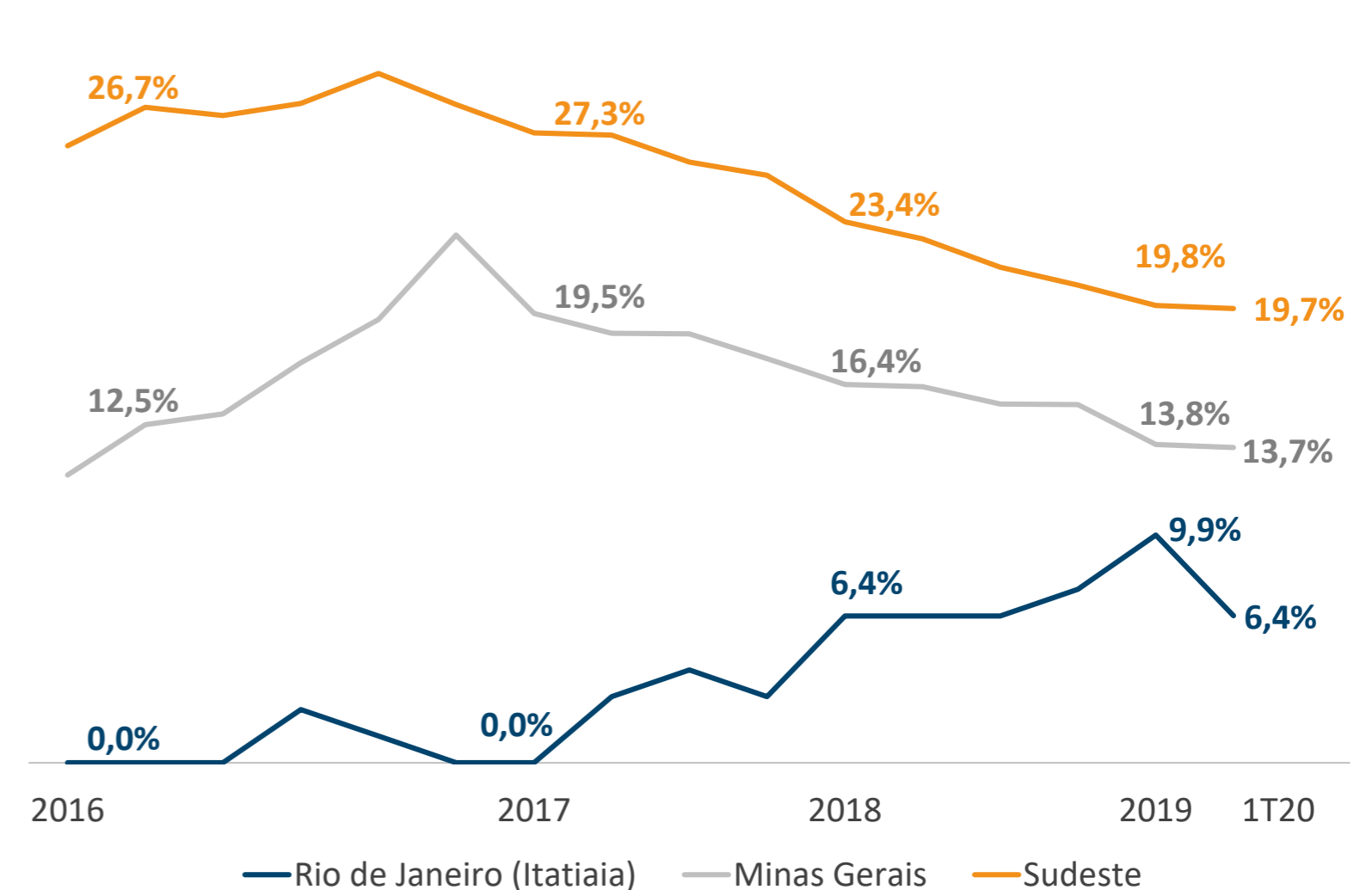
Taxa de Vacância no Brasil e no Estado de São Paulo (%)

Classe A/A+



Taxa de Vacância nas regiões de exposição dos ativos-alvo do Fundo (%)¹

Classe A/A+



Fonte: Buildings, 1T/2020 | ¹ Base iniciada no 2T/2016

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

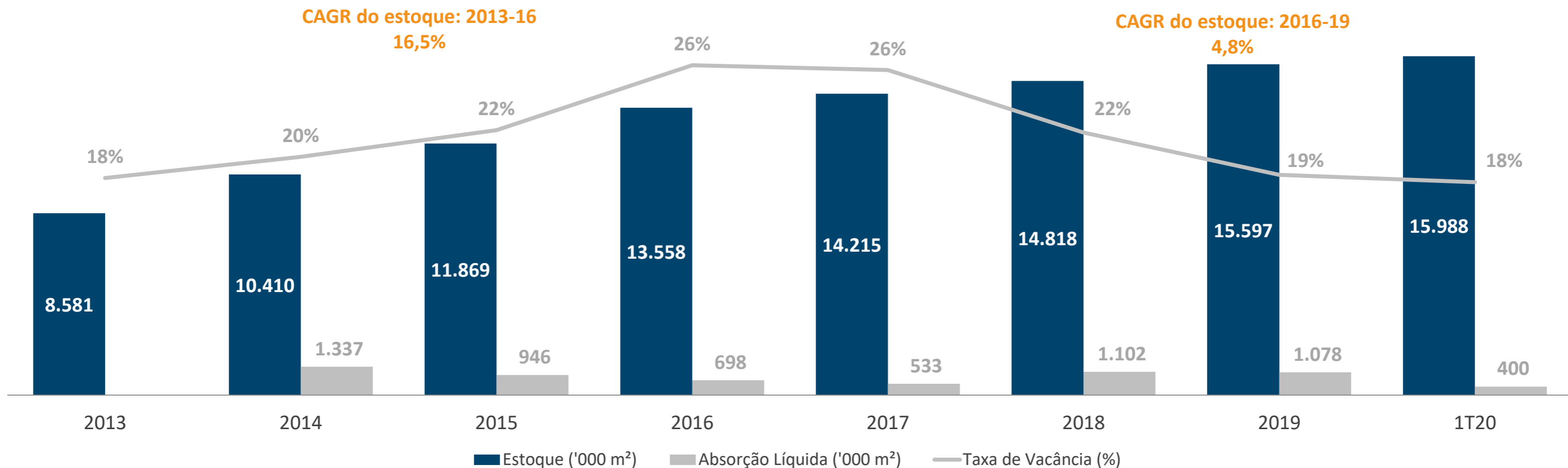
Mercado Logístico | Brasil

BAIXO CRESCIMENTO DO ESTOQUE E TENDÊNCIA DE RETOMADA DO CRESCIMENTO REPRESENTAM, NA VISÃO DO GESTOR, OPORTUNIDADE PARA O SETOR

Página 24 do Prospecto

Brasil: evolução do mercado logístico classe A/A+

Crise decorrente da Covid-19 ressaltou a resiliência do segmento logístico e deve acelerar tendências que o favorecem, como a ampliação do *e-commerce*, expansão da capacidade refrigerada e o *reshoring*¹



Fonte: Buildings, 1T/2020 (absorção líquida acumulada no ano) | ¹ JLL, abr/2020

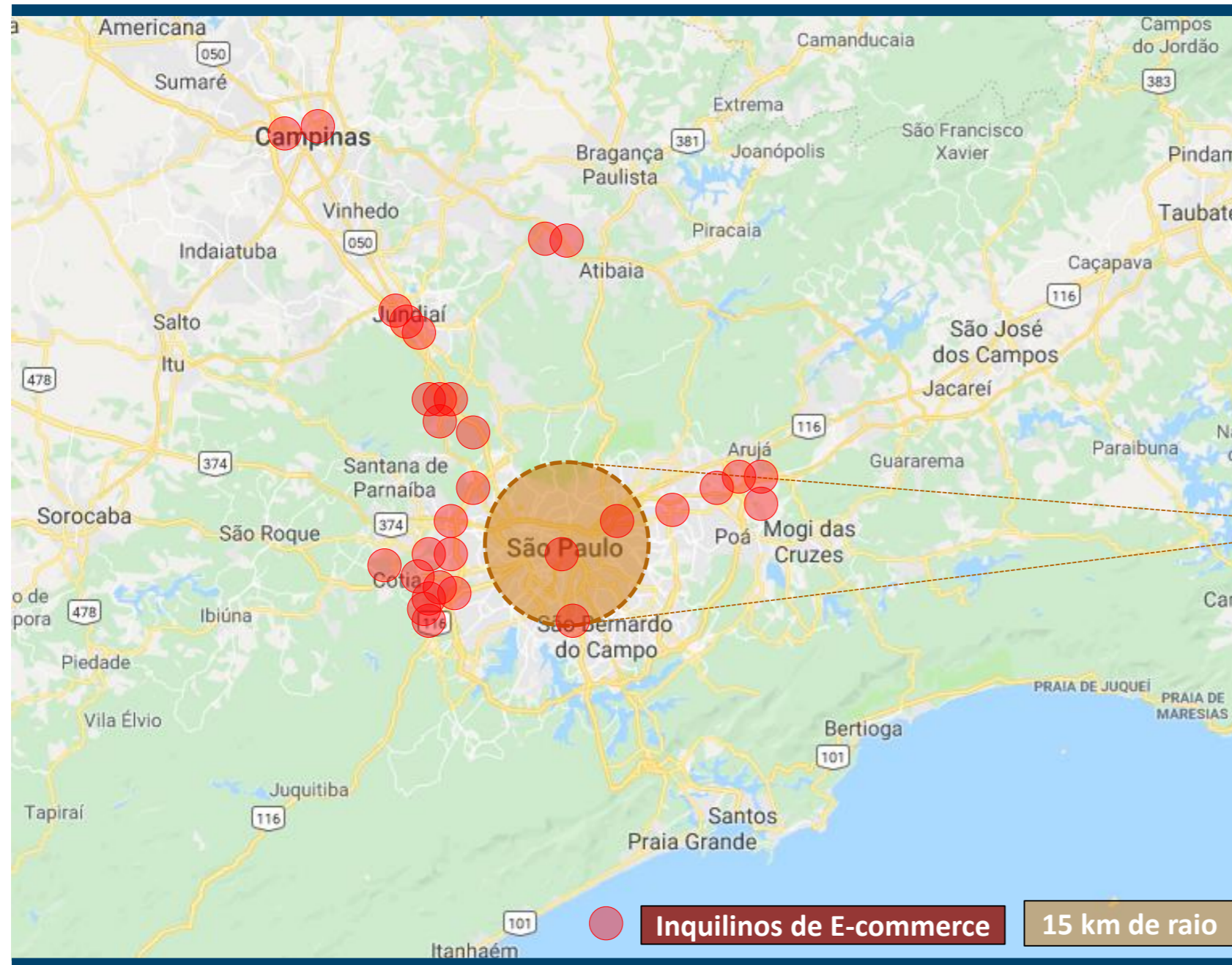
LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Mercado Logístico | São Paulo

ATIVOS PRÓXIMOS DOS GRANDES CENTROS COM POTENCIAL PARA SERVIR O MERCADO DE *E-COMMERCE* COMANDAM PREÇOS MAIS ATRATIVOS

Página 26 do Prospecto



	Vacância	Preço Pedido
Empreendimentos com empresas de <i>e-commerce</i>	6,9%	R\$ 20,3/m ²
Média estado de SP	18 – 20% ¹	R\$ 18,5/m ² – R\$ 19,0/m ²

Segmento de *e-commerce* representa 14% da ocupação do estado de SP, e 94% da ocupação de *e-commerce* está em ativos classe A ou A+

	Vacância	Preço Pedido
Empreendimentos no raio de 15 km de SP	3,8%	R\$ 27,9/m ²

O raio de 15 km da capital São Paulo não recebe novos empreendimentos desde 2012. Sendo assim, as empresas de *e-commerce* vêm buscando regiões em um raio de 30 a 60 km

Fonte: Cushman, 1T/2020 | ¹ Levantamento da Buildings 1T/2020 aponta para 19,6% de vacância | ² Levantamento da JLL aponta para R\$ 18,61/m² em preço pedido

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

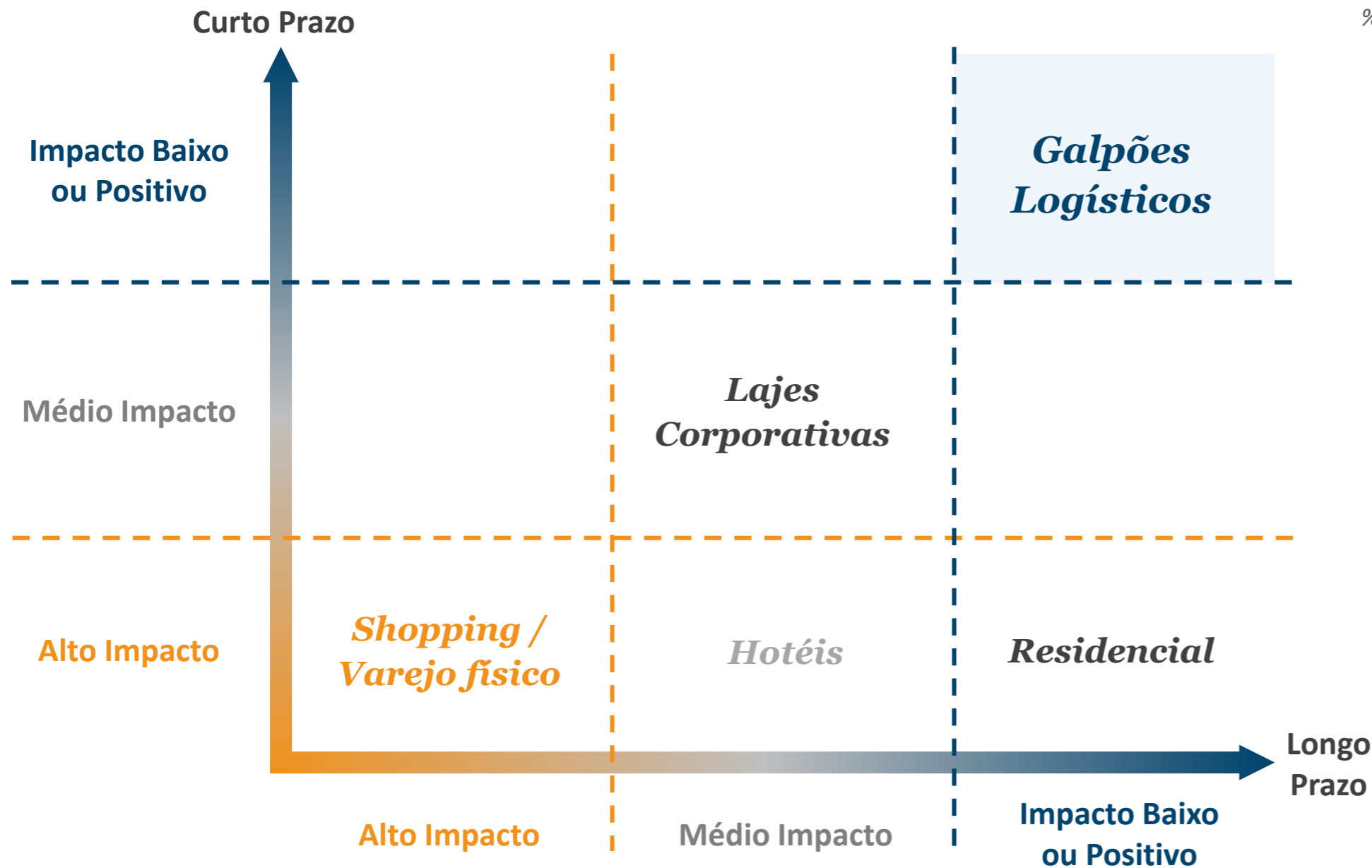
O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Análise de Segmentos

NO CENÁRIO DE CRISE, OS GALPÕES LOGÍSTICO APRESENTARAM FORÇA QUANDO COMPARADOS A OUTROS SEGMENTOS

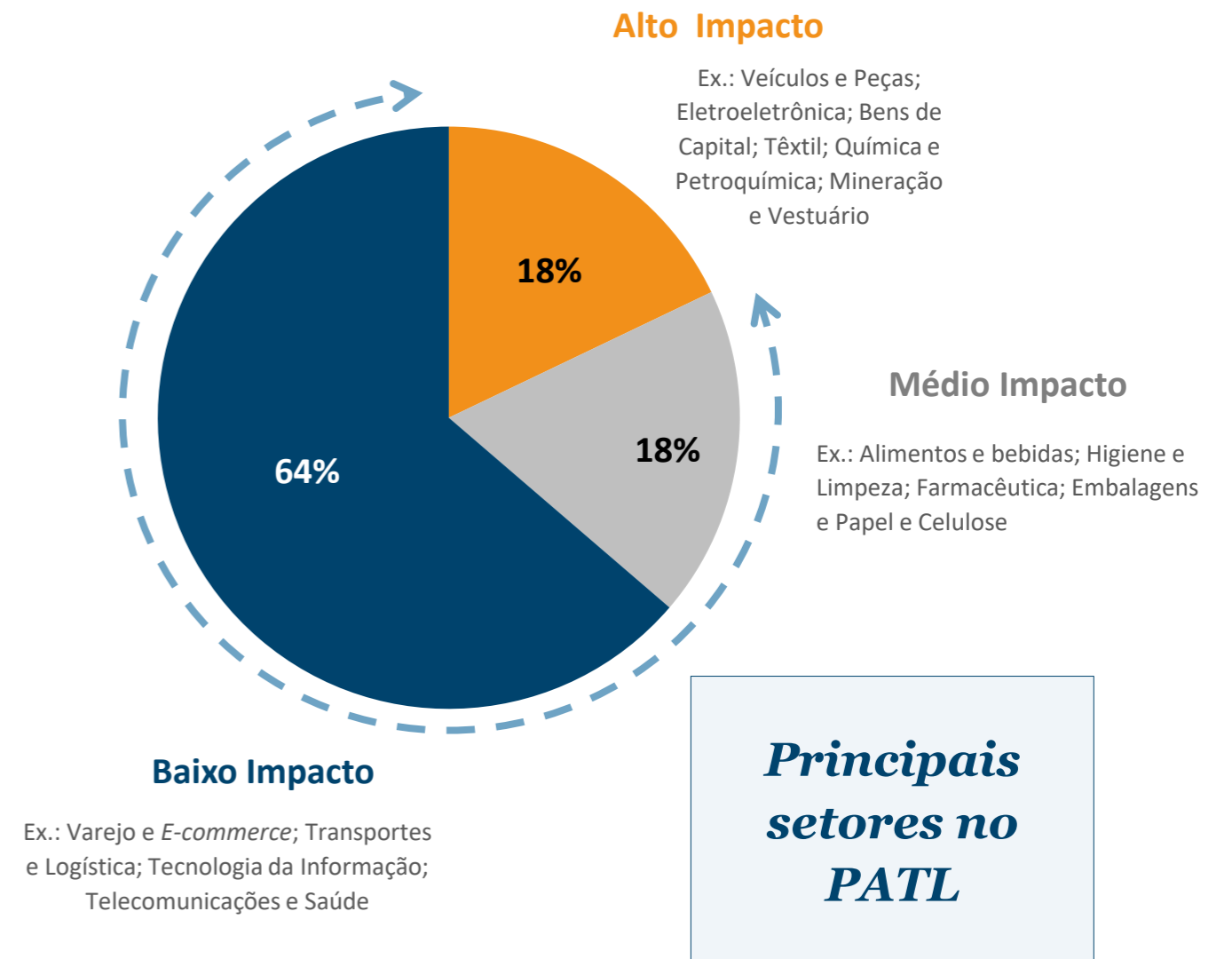
Página 49 do Prospecto

Resiliência frente à pandemia (segmentos de Flls)



Impactos COVID-19 | Ocupantes de cond. logísticos por setor

% ABL ocupada¹ no Brasil



Fonte: Brain, mai/2020, considerando perdas de rentabilidade, e Valor Econômico, mai/2020 | ¹ JLL, abr/2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Estratégia de Investimento

A ESTRATÉGIA DE SELEÇÃO DE ATIVOS ESTÁ BASEADA EM 5 CRITÉRIOS

Página XX do Prospecto



Ativos

Preferência por imóveis de classe A/A+:

- Mínimo de 10.000 m² de ABL
- Fácil reposição de locatários
- Especificações técnicas de qualidade¹
- Preferência por galpões modularizados e condomínios logísticos



Localização

Abrangência nacional:

- Grandes centros consumidores
- Regiões logísticas e industriais
- Áreas de baixo nível de vacância histórico
- Proximidade de rodovias e boa infraestrutura local



Inquilinos

Inquilinos de qualidade:

- Preferência por contratos atípicos
- Relevância do imóvel para negócios do locatário
- Bom *rating* de crédito



Financeiro

Situação financeira realista:

- Retornos adequados seguindo modelagem de fluxos financeiros
- *Spread* controlado entre aluguel de mercado e aluguel vigente do ativo – estabilidade ou potencial aumento do valor de locação
- *Cap rate* de aquisição condizente com *yield* do mercado e do fundo



Segmentos

Valorização de segmentos estratégicos como:

- E-commerce
- Produtos refrigerados/congelados

Fonte: Pátria | Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas | ¹ Exemplo: Capacidade do piso = 5 ton/m² e Pé-direito = 12 m.

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES

Pátria Logística | Imóveis Classe A+

IMÓVEIS CLASSE A+ RESULTAM EM POTENCIAL MENOR CUSTO PARA INQUILINOS E MAIS RENTABILIDADE PARA PROPRIETÁRIOS

Página 44 do Prospecto

Estratégia

Time

Processos

Comparação de custos de operação entre classes de galpões (R\$/Pallet)

Classe B

R\$
24,30 | **Especificações**

- Pé direito: 8 m
- Cap. Piso: 3 ton/m²

-10%



Classe A

R\$
22,00 | **Especificações**

- Pé direito: 10 m
- Cap. Piso: 4 ton/m²

-33%



Classe A+

R\$
16,94 | **Especificações**

- Pé direito: 12 m
- Cap. Piso: 5 ton/m²



Condomínios Logísticos x Ocupação Isolada

Economia de até **R\$ 2,00/m²** na ocupação em condomínio com outras empresas, para ativos até 20 mil m², em relação à ocupação isolada



Lâmpadas LED x Lâmpadas de Mercúrio

Economia de até **R\$ 1,00/m²** no custo de energia para lâmpadas LED, em relação às lâmpadas de Mercúrio T5



Reuso de Água

Os sistemas atuais de reuso de água podem render uma diminuição de **40%** no consumo

Fonte: JLL, 2020

LEIA O PROSPECTO, O REGULAMENTO E OS FATORES DE RISCO NESTE MATERIAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES E, PORTANTE, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES