

# ITAÚ RBR FII DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO (ILOG11)

OFERTA PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

Volume da Oferta

**R\$ 380.000.000,00\***

Tipo ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa - Segmento Logística



Coordenador Líder



Administrador



Asset



Gestores

\*Com possibilidade de lote adicional. Caso venha a ser emitido lote adicional, os recursos correspondentes serão aplicados em projetos que observem os mesmos critérios técnicos, de localização e de qualidade definidos para o portfólio principal.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”<sub>1</sub>

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER



Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª (primeira) emissão de cotas do da classe única do **ITAÚ RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 63.186.685/0001-22 (“Fundo”), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 (“Administradora”) e gerido pelo **ITAÚ UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 40.430.971/0001-96, habilitada para a gestão de carteiras de fundos de investimento, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 18.862, de 25 de junho de 2021 (“Gestora”) e pela **RBR PRIVATE EQUITY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.051/0001-65 (“Cogestor” e, em conjunto com a Gestora, os “Gestores”) e realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Cotas”, respectivamente), e foi preparado pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ 04.845.753/0001-59 (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo, com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou do valor investido nas Cotas e/ou das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, termos indicativos e sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo, constituir um anúncio, uma oferta, um compromisso, um convite ou solicitação de oferta de subscrição, bem como não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas. Neste sentido, este material (i) é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação/discussão; e (ii) não tem o propósito de abranger todos os termos e as condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas, caso se decida formalizar a operação aqui descrita.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de outro tipo aos seus receptores, não é e não deve ser interpretado como base para uma decisão embasada de investimento e não leva em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira e necessidades particulares de qualquer pessoa específica que possa ter recebido este Material Publicitário. Este Material Publicitário não tem por finalidade e não pode ser utilizado por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

O Coordenador Líder, os Gestores, suas respectivas afiliadas e seus respectivos representantes não prestam qualquer declaração ou garantia, expressa ou implícita, com relação à exatidão, completude ou veracidade das informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas, e não terão qualquer responsabilidade relativa às informações contidas neste Material Publicitário ou dele omitidas.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder e a análise nele contida é baseada, em parte, em determinadas presunções e informações obtidas do Fundo e dos Gestores. Certas informações constantes deste Material Publicitário, no que diz respeito a tendências econômicas e performance do setor, são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pelos Gestores e outras fontes do setor. Nem o Fundo ou os Gestores e nem o Coordenador Líder atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, sendo certo que as informações aqui contidas estão sujeitas a alterações, sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, os Gestores, bem como seus respectivos representantes, não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelos potenciais investidores (“Investidor”) com base nas informações contidas neste Material Publicitário, bem como não assumem qualquer responsabilidade por sua eventual decisão de investimento, tampouco pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados por V.Sa. Os Investidores deverão tomar a decisão a respeito da subscrição e integralização das Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julguem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nas Cotas. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento do Fundo pelo potencial Investidor.

Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deve ser feita exclusivamente com base nas informações constantes do Regulamento e dos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”), e não com base no conteúdo deste Material Publicitário. Este Material Publicitário não substitui a leitura integral dos Documentos da Oferta. Este material não é e não deve ser interpretado como um Documento da Oferta.

O investimento nas Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”), especialmente os fatores de risco, antes de decidir investir nas Cotas. O Regulamento poderá ser obtido junto (a) à Administradora; (b) aos Gestores; (c) ao Coordenador Líder; (d) à B3; (e) à CVM; e (f) ao Fundos.Net, administrado pela B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”<sub>2</sub>

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## DISCLAIMER



Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “RBR Flagship I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

A decisão de investimento é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO REGULAMENTO, ASSIM COMO NÃO TOMAR DECISÕES DE INVESTIMENTO UNICAMENTE BASEADOS NO AQUI DISPOSTO OU EM PREVISÕES FUTURAS OU EXPECTATIVAS, DEVENDO REALIZAR ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE EM QUALQUER HIPÓTESE SE CONFUNDIR COM O REGULAMENTO.**

**A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO, ESPECIALMENTE OS FATORES DE RISCO, E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.**

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.**

## ITAÚ RBR FII DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| ✓ | PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS | 05 |
| ✓ | MERCADO LOGÍSTICO          | 08 |
| ✓ | PREMISSAS & RESULTADOS     | 19 |
| ✓ | ANEXOS                     | 32 |

### Sumário



## Principais Características



*Os projetos apresentados no pipeline encontram-se em estágio avançado de negociação, em fase final de análise comercial e de due diligence legal e técnica. A efetiva realização dos investimentos dependerá da conclusão satisfatória dessas etapas. Caso qualquer projeto não seja confirmado, os Cogestores poderão direcionar os recursos — inclusive de eventual lote adicional da oferta — para investimentos de natureza equivalente, observando os mesmos critérios técnicos e econômicos: galpões logísticos de alto padrão no raio de até 30 km da cidade de São Paulo, desenvolvidos por incorporadores e construtores consolidados, com expectativa de yield-on-cost de dois dígitos.*

# Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico (ILOG11)

Fundo de desenvolvimento de **galpões logísticos** gerido pela Itaú Asset e RBR que busca retorno alvo de **25,1% a.a.**

**Lançamento**

## Overview: ILOG11

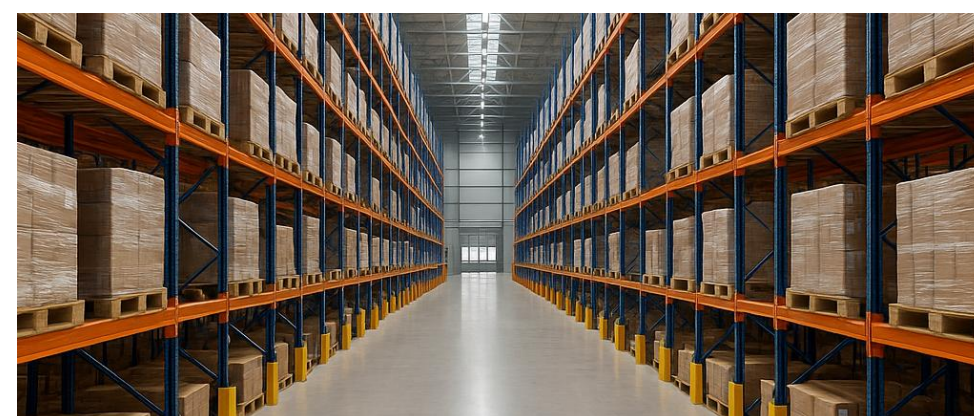
|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>NOME DO FUNDO</b>                             | Itaú RBR Desenvolvimento Logístico   |
| <b>GESTÃO</b>                                    | Itaú Asset & RBR Asset               |
| <b>PRAZO<sup>1</sup></b>                         | 36 meses                             |
| <b>VOLUME DA OFERTA<sup>2</sup></b>              | R\$ 380.000.000,00                   |
| <b>APORTE DOS INVESTIDORES</b>                   | Chamada de Capital                   |
| <b>CUSTO DA OFERTA</b>                           | 2,3% sobre volume da oferta          |
| <b>TAXA<sup>3</sup> (GESTÃO + ADMINISTRAÇÃO)</b> | 1,57% a.a.                           |
| <b>TAXA DE PERFORMANCE</b>                       | 20% sobre o que exceder IPCA+7% a.a. |

## Principais Características da Oferta:

-  Investidores **Profissionais**
-  Ativos no pipeline **2 ativos raio 30km de SP**
-  MOIC Estimado **1,5x**
-  Retorno Esperado **25,1% a.a. líquido**
-  Ciclo de Investimento **36 meses**



**CL Aeroporto 2**



**CL Tamboré**



Imagem meramente ilustrativa

Fonte: Regulamento do fundo e gestores. Imagens fornecidas pelos gestores. (1) 36 meses, prorrogáveis por 2 períodos de 12 meses cada; (2) Com possibilidade de lote adicional e valor mínimo de R\$105.000.000. Caso venha a ser emitido lote adicional, os recursos correspondentes serão aplicados em projetos que observem os mesmos critérios técnicos, de localização e de qualidade definidos para o portfólio principal. (3) Sobre P.L.. As imagens são fornecidas pelos gestores. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

**Lançamento**

**RBR Asset & Itaú Asset:** Experiência no Mercado Imobiliário com a Consistência da Maior Gestora Privada do Brasil

**RBR Asset**

- ✓ 11 anos com histórico consistente em investimentos imobiliários
- ✓ 3ª Maior gestora independente<sup>1</sup> de Real Estate, com +R\$11 Bi sob gestão

---

- ✓ 7 fundos de desenvolvimento, com retorno de 24% nos projetos de equity imobiliário
- ✓ RBR Desenvolvimento Logístico I em fase de desinvestimento, com retorno estimado em 20% a.a<sup>2</sup>.



**Itaú Asset**

- Consistência da maior asset<sup>1</sup> privada do Brasil, com **R\$1,2 Tri sob gestão** ✓
- 14,5% do Market Share** brasileiro ✓

---

- Capacidade de distribuição de produtos para **mais de 2,6 milhões de clientes** ✓
- Equipe com **+300 profissionais** ✓

Fonte: Gestores do fundo; O HISTÓRICO DOS GESTORES E DOS FUNDOS GERIDOS POR ESTES NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. a EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS PELAS GESTORAS, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. (1) Ranking de Gestão de Fundos de Investimentos ANBIMA Ago/25 – considerando apenas ativos sob gestão; (2) Nos termos do [Fato Relevante](#) do RDL11 divulgado em 30/06/2025.



# Mercado Logístico



## DISCLAIMER



O pipeline descrito nos próximos slides é meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados pela classe necessariamente nesses ativos. neste sentido, o pipeline descrito nos próximos slides é apenas um demonstrativo da expectativa de alocação, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos. os montantes previstos correspondem ao que será colocado pela classe, considerando o montante inicial da oferta e eventual colocação de lote adicional. não obstante o exposto acima, considerando que as negociações relacionadas às aquisições ainda estão em andamento e, na data deste material, a classe não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garantisse o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da oferta, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes. posteriormente à oferta, a gestora conduzirá, diretamente e por meio de assessores jurídicos contratados para este fim, a auditoria de aquisição dos imóveis descritos a seguir, a qual poderá não ser concluída de forma satisfatória às partes, ou ainda identificar potenciais passivos não descritos neste material que inviabilizem a aquisição dos imóveis, de forma que poderá haver alterações à destinação de recursos indicada neste material. não há garantias de que a classe irá efetivar quaisquer aquisições. para mais informações ver a seção “fatores de risco”. qualquer rentabilidade esperada prevista não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores

# Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico (ILOG11)

Fundo de desenvolvimento de **galpões logísticos** gerido pela Itaú Asset e RBR que busca retorno alvo de **25,1% a.a.**

**Lançamento**

## Ativos no Pipeline

Foco em galpões premium localizados em praças com perspectiva de valorização no longo prazo - na visão dos gestores.



### Ativos premium no Raio 30-km em de São Paulo

- Praças historicamente apresentam valorização de ativos e aluguéis;
- Preço médio pedido de aluguel no raio 30-km de São Paulo mostrou valorização acima da inflação (IPCA) desde 2020<sup>1</sup>

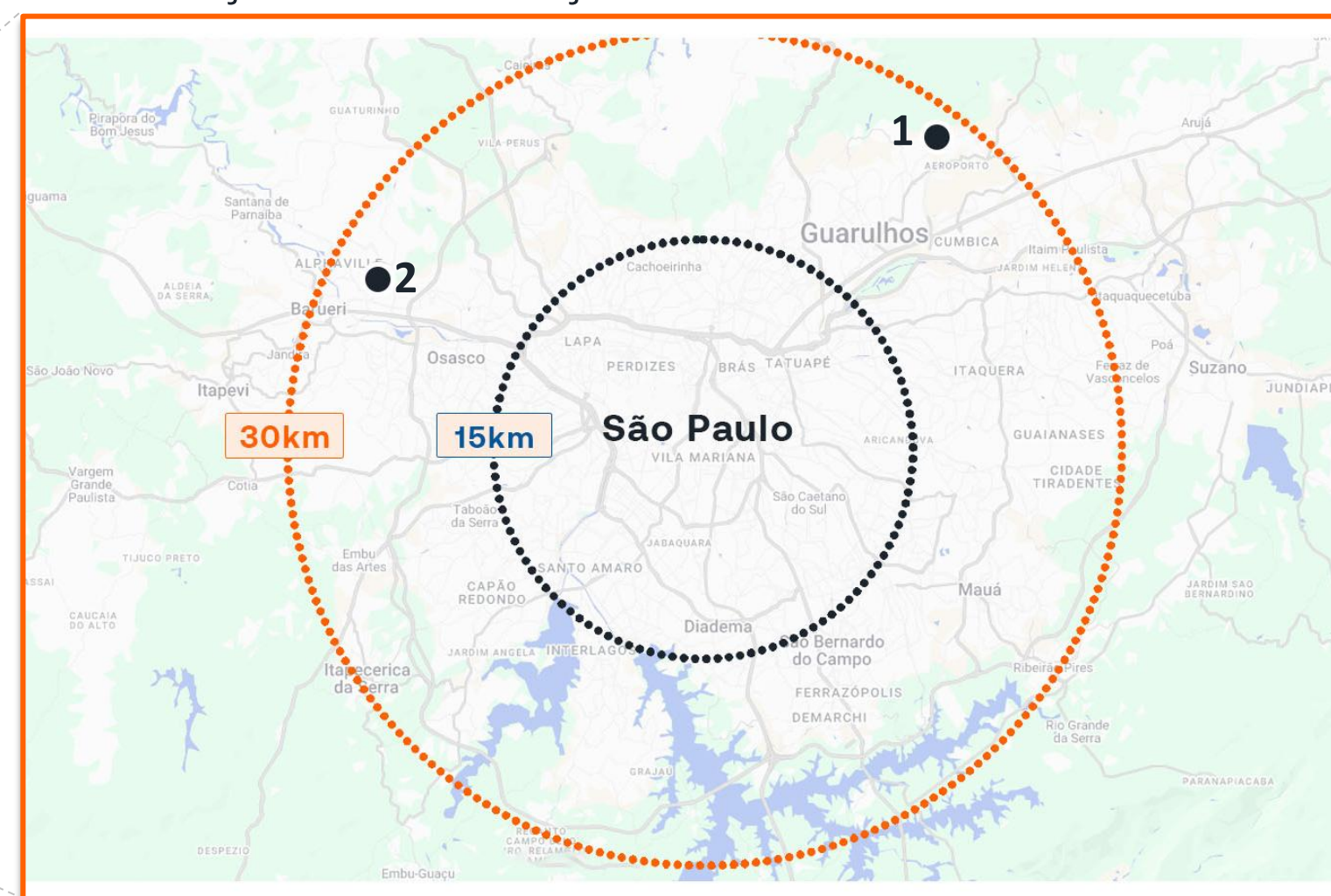


Imagem meramente ilustrativa

### Ativos no Pipeline:

- 1 CL Aeroporto 2**  
Ativo localizado em Guarulhos - 94 mil m<sup>2</sup>
- 2 CL Tamboré**  
Ativo localizado em Tamboré - 52 mil m<sup>2</sup>

*O pipeline apresentado é indicativo e os projetos listados dependem da confirmação das análises comercial, legal e técnica (due diligence), podendo ser substituídos por outros ativos de características semelhantes, desde que em conformidade com a tese de investimento e os mesmos critérios técnicos — inclusive para eventual lote adicional da oferta.*

Premium: Localização com baixa oferta de terrenos para desenvolvimento e com alta demanda logística; Fonte: (1) Binswanger; A EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO PROJETADA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE VALORIZAÇÃO FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE SLIDE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

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

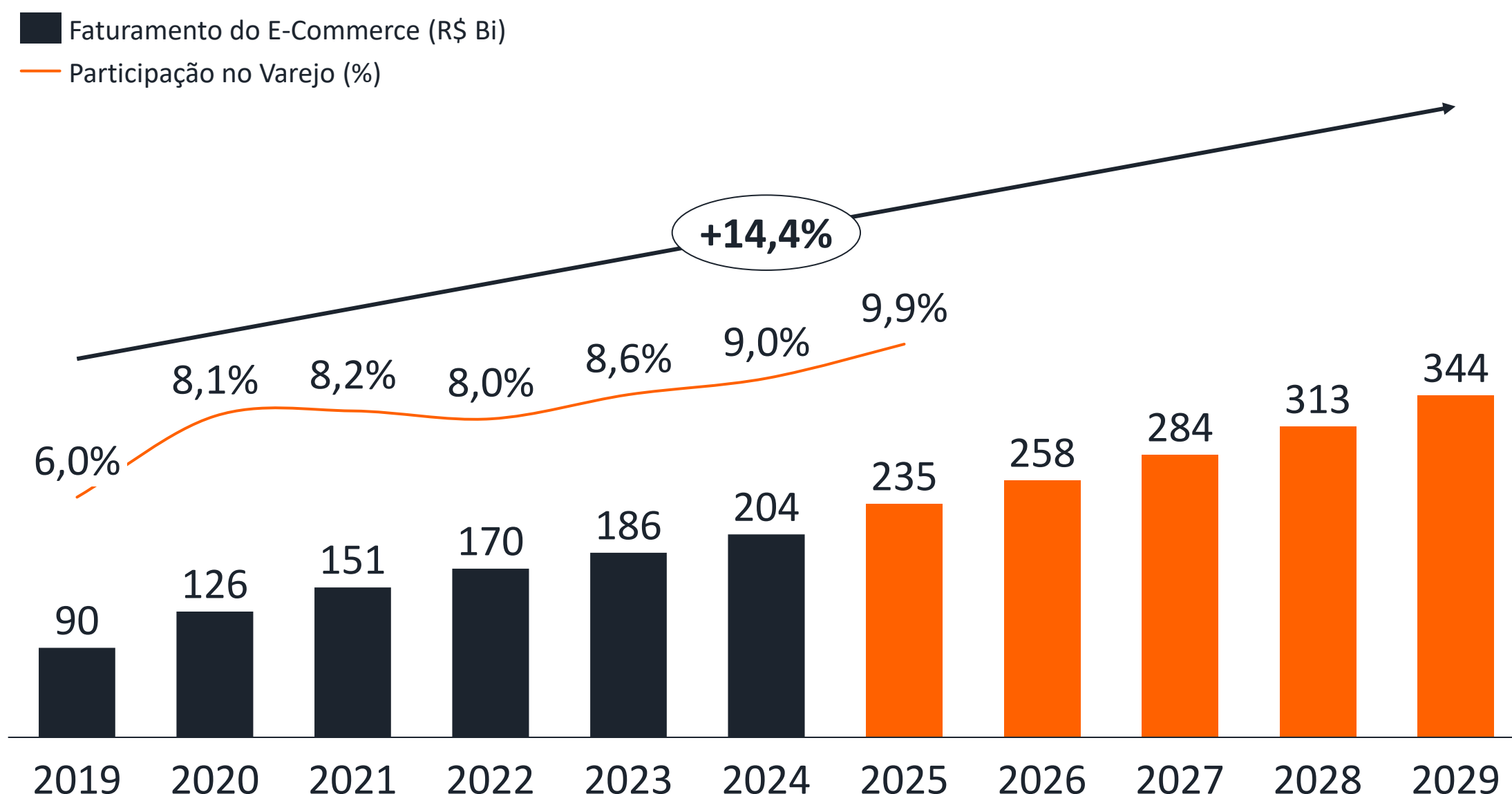
# Mercado Logístico: Resiliência e Crescimento

Resiliência do mercado logístico se mostrou perene mesmo com cenário de juros altos recentes. A expansão do e-commerce em território nacional e a baixa penetração de imóveis logísticos são os principais drivers de crescimento do segmento.

**Lançamento**

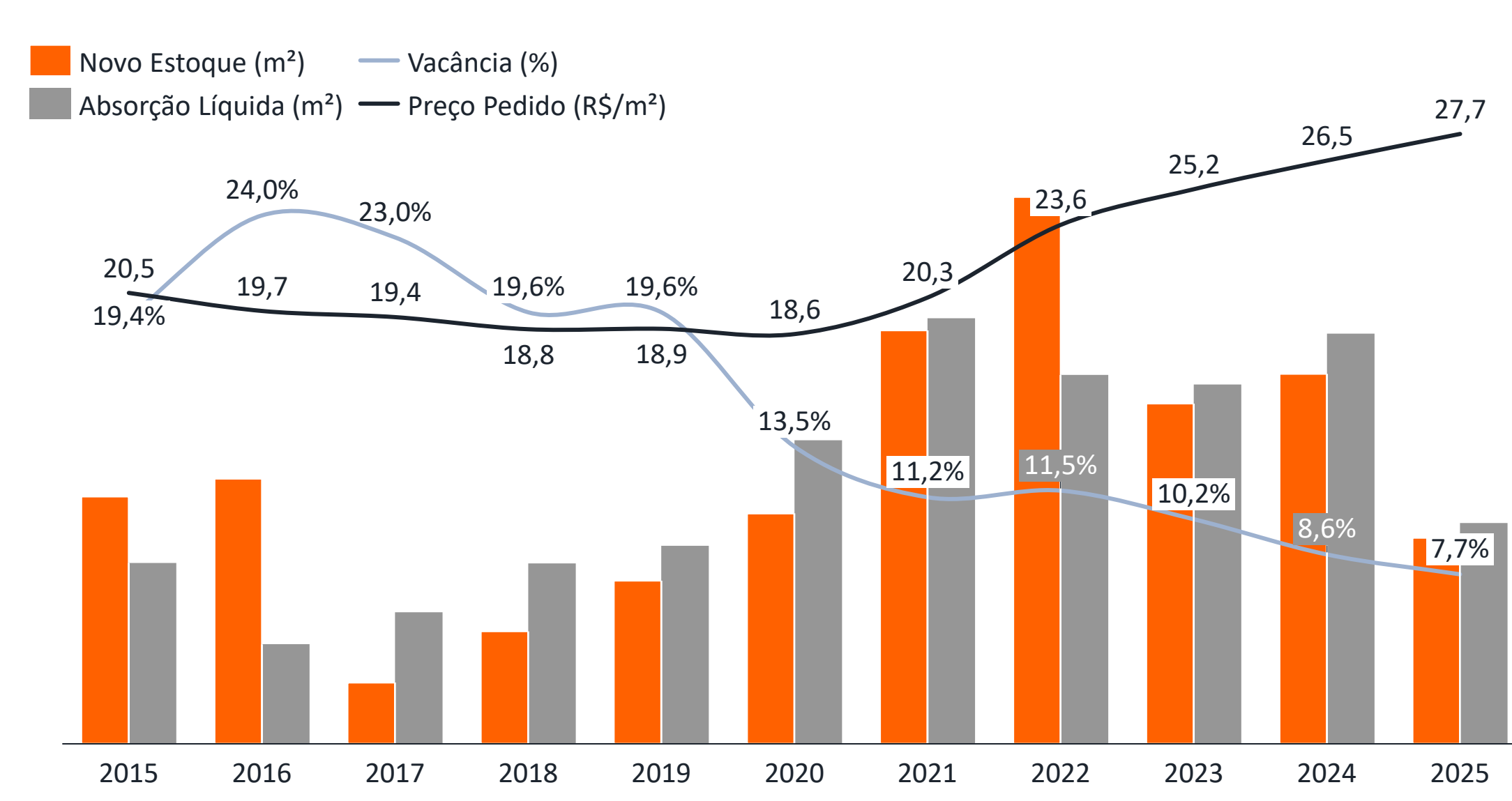
## E-Commerce em Expansão Nacional<sup>1</sup>

Os cinco maiores ocupantes de galpões logísticos do Brasil são empresas de e-commerce<sup>2</sup>



## Mercado Logístico no Brasil<sup>2</sup>

O Brasil possui, aproximadamente, 4,5% do número total de galpões logísticos dos Estados Unidos<sup>3</sup> e conta com alto índice de absorção líquida

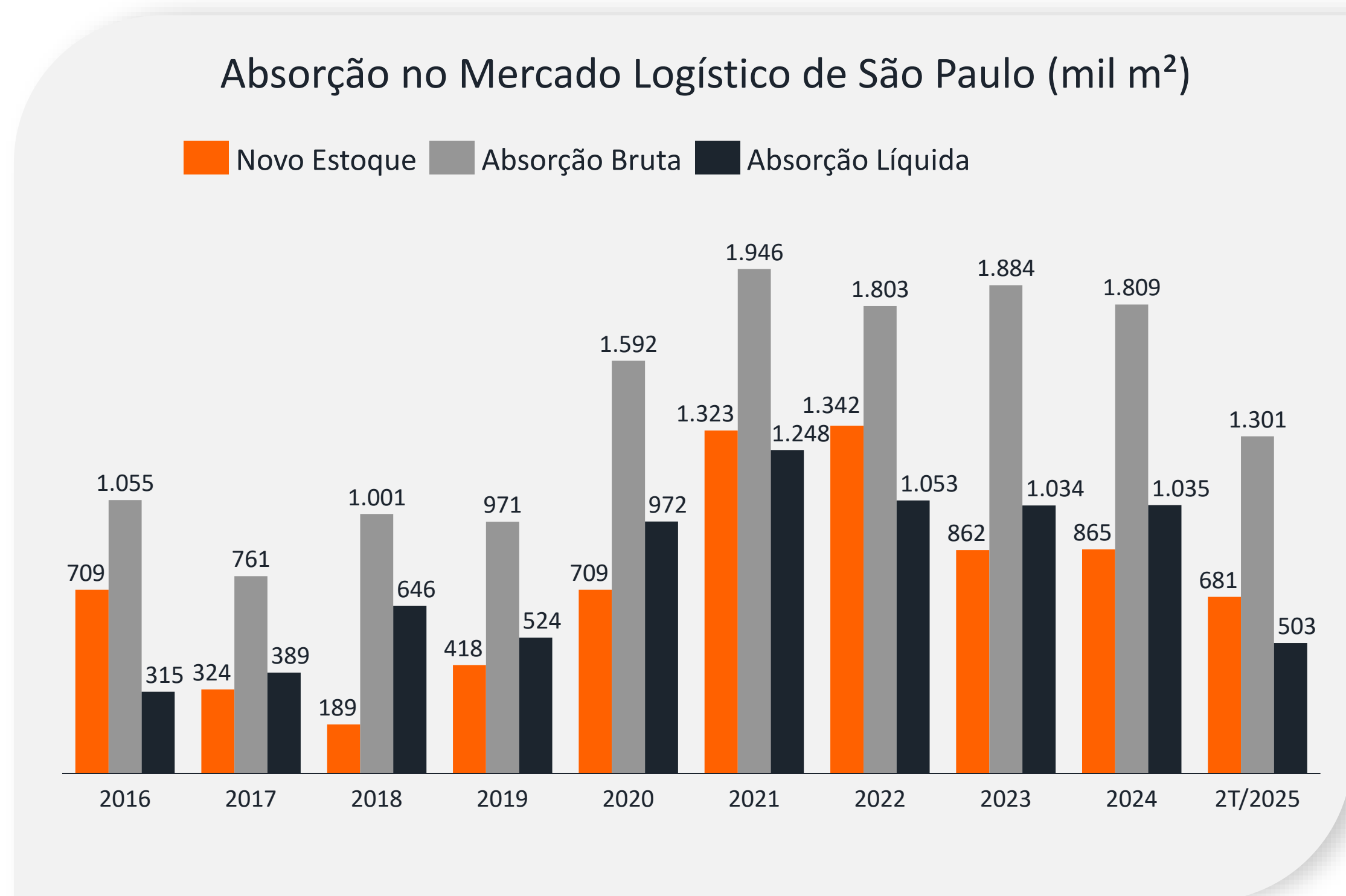
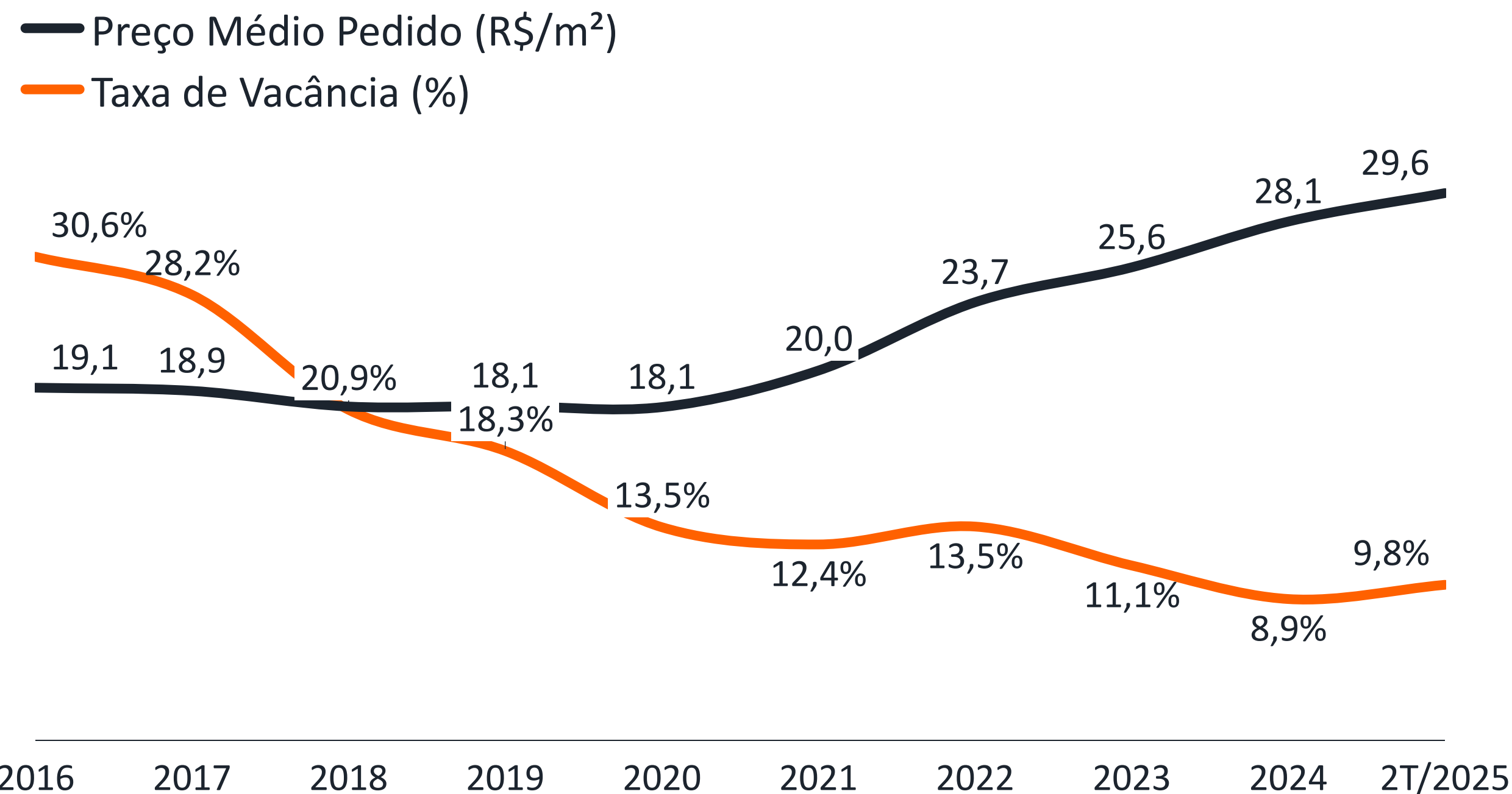


Fonte: (1): abcomm ([Acesso em 15/10](#)); (2) Binswanger; (3) NeoFeed ([Acesso em 15/10](#)); As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

# Vacância em Queda Reforça Demanda em São Paulo

Mesmo com novos projetos logísticos sendo entregues, a taxa de vacância para os ativos A/A+ em São Paulo continua em queda, ilustrando a demanda do mercado na maior cidade do país.

**Lançamento**

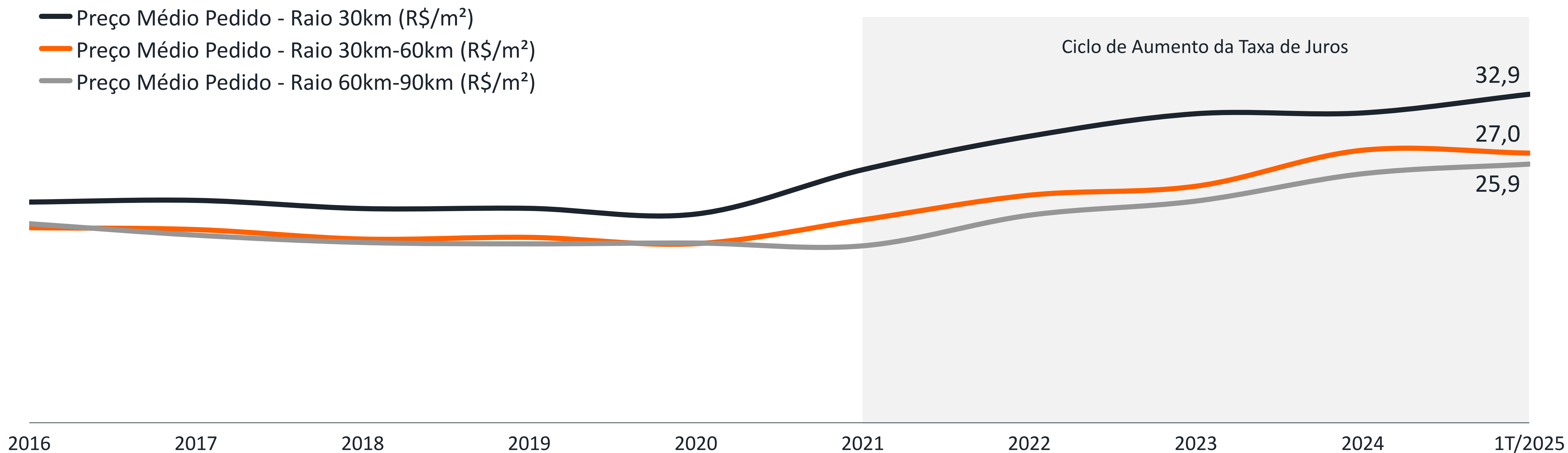


Fonte: Siila – Market Overview 2T/2025. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

# Demanda no Raio de 30 km de São Paulo Eleva Aluguéis

O avanço do e-commerce e o fácil acesso a capital têm impulsionado a busca por galpões logísticos no raio 30km de São Paulo – refletindo em um preço pedido de aluguel cada vez maior na visão dos gestores.

**Lançamento**



Fonte: NeoFeed ([Acesso em 15/10/2025](#)); Siila – Market Overview 1T/2025; Banco Central. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

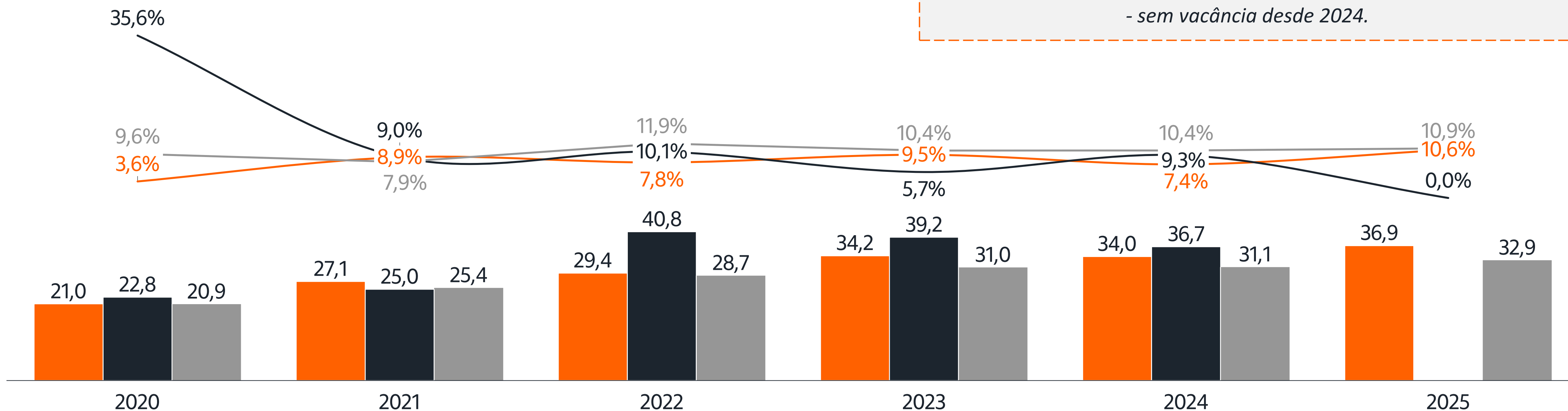
# Tamboré e Guarulhos com Menor Vacância e Aluguéis Superiores à Média

As regiões apresentam valores de preço pedido superiores à média do mercado Raio 30km de São Paulo, além de menor taxa de vacância, reforçando sua resiliência.

**Lançamento**

■ Preço Pedido - Guarulhos (R\$/m<sup>2</sup>) 
 ■ Preço Pedido - Tamboré (R\$/m<sup>2</sup>) 
 ■ Preço Pedido - Raio 30 Km de SP (R\$/m<sup>2</sup>)  
— Vacância Histórica - Guarulhos (%) 
 — Vacância Histórica - Tamboré (%) 
 — Vacância Histórica - Raio 30km de SP (%)

*Localizado ao lado de Alphaville, o CL Tamboré busca combinar conveniência e valorização. Sua localização garante demanda constante - sem vacância desde 2024.*

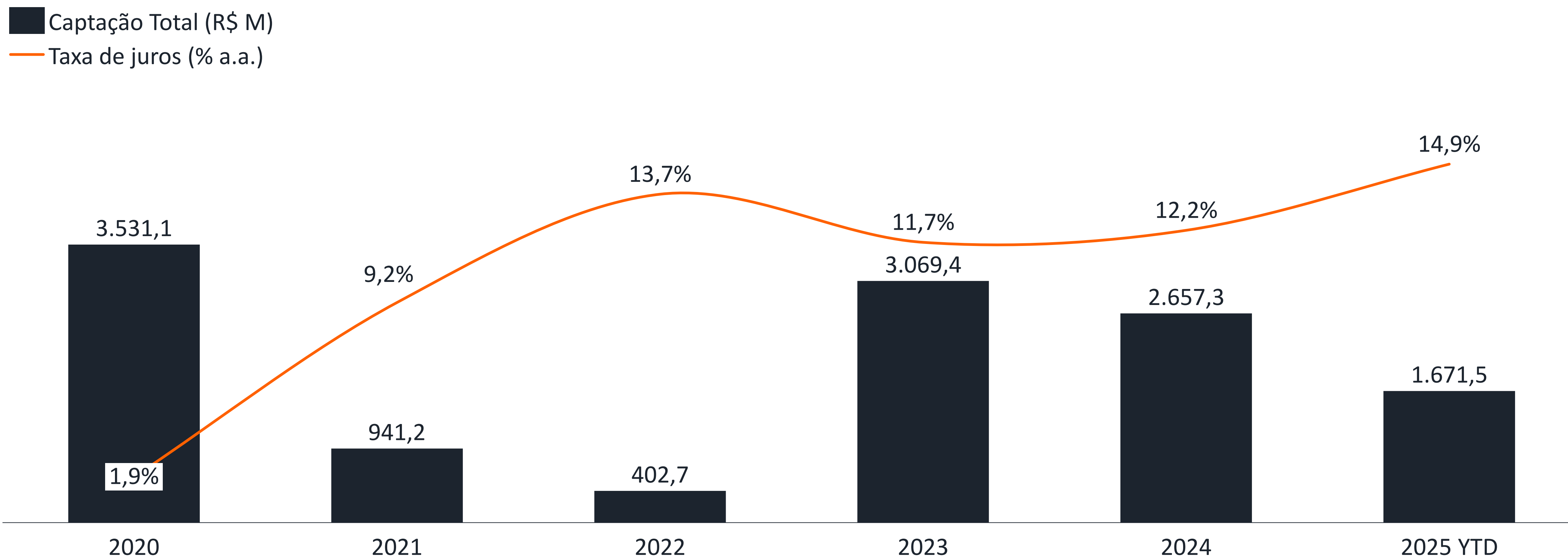


Fonte: Buildings & Siila – Market Overview – 1T2025. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

# FIs Logísticos de Renda Mantêm Captação e Expansão de Portfólio

Mesmo em um cenário macroeconômico desafiador, os principais FIs logísticos continuam levantando capital, buscando mitigar risco de saída dos ativos.

**Lançamento**



Fonte: RBR Asset e Banco Central ([acesso em 17/10](#)). As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

# Transações de Galpões AAA Refletem Mercado Aquecido e com Apetite para Aquisições na visão das gestoras

As transações recentes de galpões logísticos AAA no raio 30km de São Paulo apresentam cap rate ponderado de 8,1%.

**Lançamento**

| Imóvel                 | Região        | Data    | Valor Transacionado (R\$/m <sup>2</sup> ) | Cap Rate (%) |
|------------------------|---------------|---------|---|--------------|
| Ativos 1 e 2           | Mauá e Osasco | 3T/2025 | 4.554                                     | 8,5%         |
| Ativo 3                | Guarulhos     | 2T/2025 | 4.976                                     | 8,2%         |
| Ativo 4                | São Bernardo  | 2T/2025 | 4.976                                     | 8,2%         |
| Ativo 5                | São Bernardo  | 3T/2024 | 4.693                                     | 7,9%         |
| Ativo 6                | Osasco        | 2T/2024 | 5.067                                     | 8,3%         |
| Ativo 7                | Guarulhos     | 2T/2024 | 4.217                                     | 7,9%         |
| Ativo 8                | Guarulhos     | 2T/2024 | 5.057                                     | 7,6%         |
| Ativo 9                | Embu          | 3T/2023 | 3.924                                     | 8,4%         |
| Ativo 10               | Jandira       | 4T/2022 | 3.557                                     | 7,9%         |
| Ativo 11               | Mauá          | 4T/2021 | 3.886                                     | 8,0%         |
| <b>Média Ponderada</b> |               |         |   | <b>8,1%</b>  |

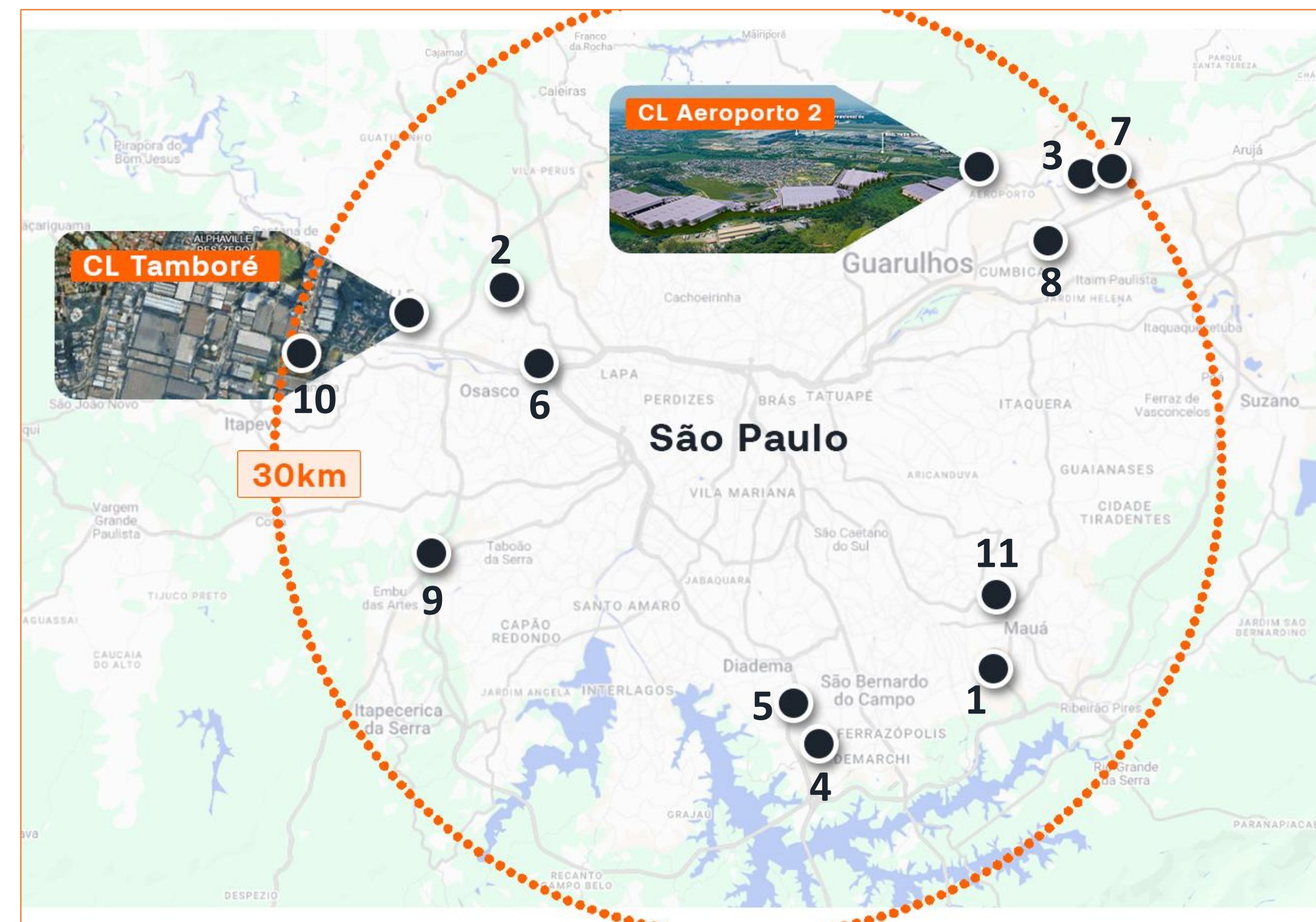


Imagem meramente ilustrativa

1. Fonte: Market Overview – Siila.

# Locações Recentes de Galpões AAA próximas do CL Tamboré

Galpões logísticos A+ nos arredores de São Paulo apresentam demanda crescente e valores de locação acima dos R\$40/m<sup>2</sup>.

**Lançamento**

| Imóvel                            | Data    | Ocupante                   | ABL Locada (m <sup>2</sup> ) | Valor de Locação (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|---------|----------------------------|------------------------------|--|
| Ativo 1                           | 2T/2025 | E-Commerce                 | 7.718,3                      | 38,0                                   |
| Ativo 2                           | 2T/2025 | Pesquisa & Desenvolvimento | 7.000                        | 47,3                                   |
| Ativo 3                           | 4T/2023 | Tecnologia                 | 4.328,0                      | 43,0                                   |
| <b>Média Ponderada</b>            |         |                            |                              | <b>42,6</b>                            |
| <b>Tamboré – ILOG<sup>1</sup></b> |         |                            | <b>52.388</b>                | <b>40,0<sup>1</sup></b>                |



Imagem meramente ilustrativa

Premissas conservadoras dos gestores podem trazer **possíveis upsides** considerando preços praticados recentemente.

Fonte: Buildings. 1. Premissas dos projetos – RBR Asset. Considerando galpões logísticos com características semelhantes às dos Imóveis Alvo. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

# Locações Recentes Estimadas de Galpões AAA próximas do CL Aeroporto 2

Mercado logístico mantém demanda na visão dos gestores. Micro localizações próximas ao projeto do ILOG tem estimativa de preço atual acima de R\$35/m<sup>2</sup>

**Lançamento**

| #                                   | Imóvel                             | ABL Estimada Locada (m <sup>2</sup> ) | Valor Estimado de Locação (R\$/m <sup>2</sup> )                             |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1                                   | Ativo I                            | 120.000                               | 37,5  |
| 2                                   | Ativo II                           | 100.000                               | 36,8  |
| 3                                   | Ativo III (locação e-commerce AAA) | 111.000                               | 34,7 <sup>(2)</sup><br><i>(contrato assinado por fundo gerido pela RBR)</i> |
| 4                                   | Ativo IV                           | 70.685                                | 35,0  |
| <b>Média Ponderada</b>              |                                    |                                       | <b>36,1</b>   |
| <b>Guarulhos – ILOG<sup>1</sup></b> |                                    | <b>94.530</b>                         | <b>35,0<sup>1</sup></b>   |



Imagem meramente ilustrativa

**Premissas conservadoras dos gestores podem trazer possíveis upsides considerando preços praticados recentemente.**

Fonte: Proprietário RBR Asset; 1. Premissas dos projetos. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro; (2) Contrato de Locação de ativo de fundo gerido pela RBR Asset, valor de locação considerando a correção pro rata temporis da curva de locação a IPCA.



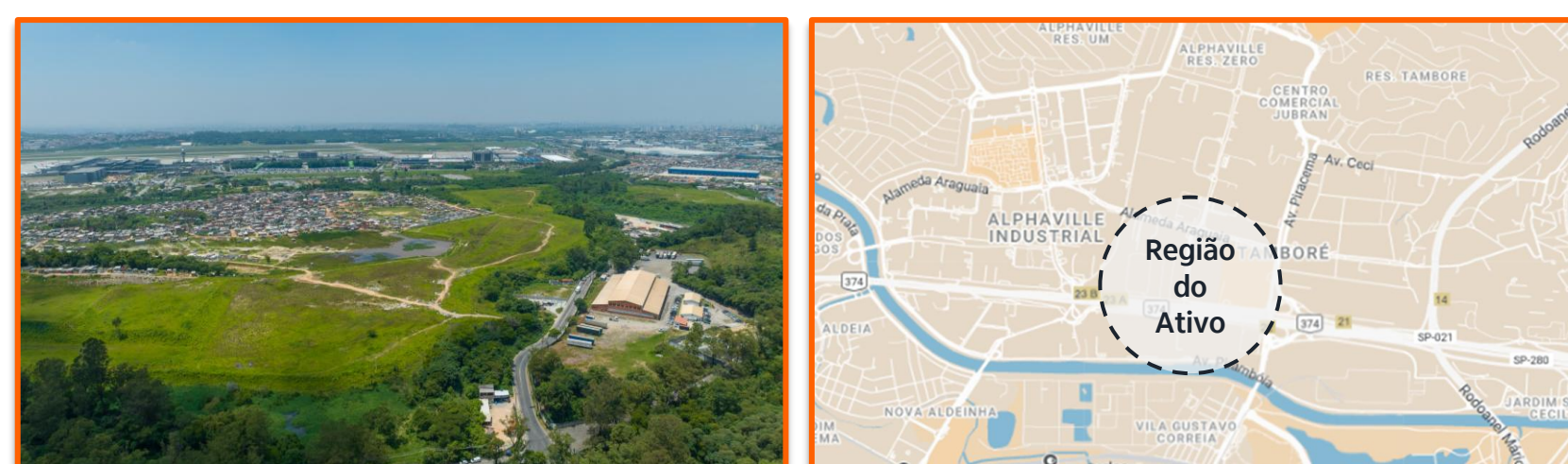
## Premissas & Resultados



/// Projetos a serem desenvolvidos em Guarulhos e Tamboré com TIR de 25,1% a.a. e MOIC de 1,5x líquido ao investidor

**Lançamento**

### Premissas dos Projetos



**CL Aeroporto 2**

**CL Tamboré**

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| <b>Investimento do ILOG11 (%)</b>         | <b>58%</b>   | <b>42%</b>   |
| <b>Custo Estimado (R\$/m<sup>2</sup>)</b> | <b>3.712</b> | <b>4.417</b> |
| <b>Alavancagem do Investimento (%)</b>    | <b>40%</b>   | <b>31%</b>   |
| <b>Mês de saída</b>                       | <b>34</b>    | <b>20</b>    |
| <b>Cap Rate de saída (% a.a.)</b>         | <b>8,0</b>   | <b>8,0</b>   |



### Números do Fundo

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <br><b>146.918</b><br>ABL Total (m <sup>2</sup> ) | <br><b>Raio 30km</b><br>Distância para SP | <br><b>Sanca</b><br>Incorporador | <br><b>36%</b><br>Alavancagem dos projetos |
|--|--|---|---|

|  |                          |                      |
|--|--------------------------|----------------------|
| <b>Retorno com Gross-up<sup>1</sup> Projetado para o investidor:</b> | <b>29,0%</b><br>TIR a.a. | <b>1,59x</b><br>MOIC |
|--|--------------------------|----------------------|

|   |                          |                      |
|---|--------------------------|----------------------|
| <b>Retorno Líquido<sup>2</sup> Projetado para o investidor:</b> | <b>25,1%</b><br>TIR a.a. | <b>1,50x</b><br>MOIC |
|---|--------------------------|----------------------|

Fonte: gestores do fundo; Imagens fornecidas pelos gestores; (1) Com gross up de imposto; (2) Após taxa de performance. Retorno-alvo líquido do fundo de 25,1% líquido de taxas não depende do cenário macroeconômico mais favorável. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 20

## Ativo em Guarulhos

CL Aeroporto 2: Investimento em projeto já aprovado e ao lado do Aeroporto de Guarulhos.

**Lançamento**



Praça  
Guarulhos  
(Raio 30 km SP)

ABL<sup>2</sup>  
94.530 m<sup>2</sup>

Prazo de Obra  
28 meses

Locação Estimada  
R\$ 35,0 /m<sup>2</sup>

Yield-On-Cost  
11,3%

### Dados Históricos – Guarulhos<sup>1</sup>

Ativo vizinho ao Aeroporto Internacional de Guarulhos e do futuro acesso ao Rodoanel Norte

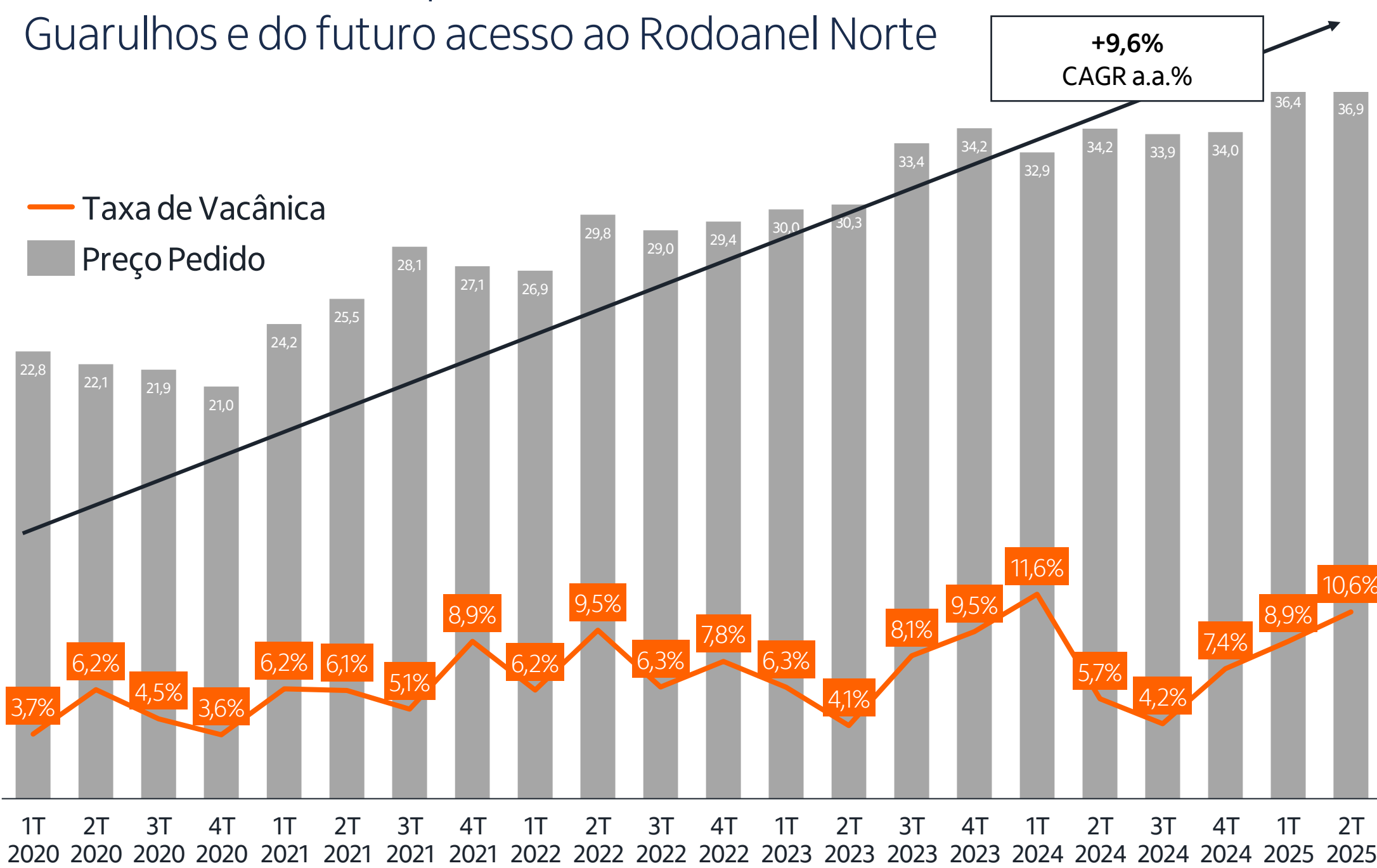
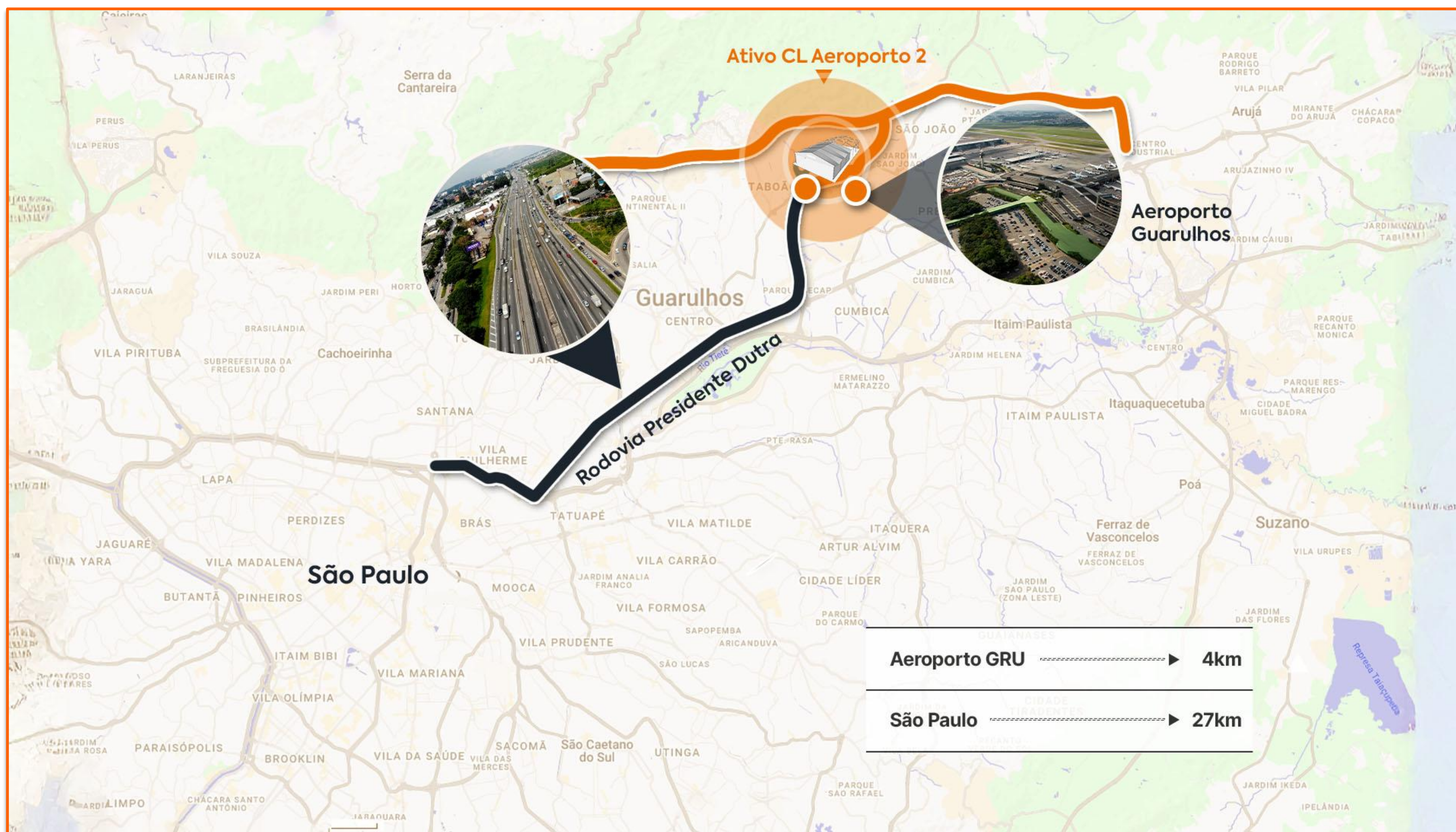


Imagem fornecida pelos gestores. 1. Fonte: Buildings. 2. ABL líquida de permuta. O projeto total a ser construído possui ABL de 141.294 m<sup>2</sup>. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Ativo em Guarulhos

Microlocalização & Highlights

**Lançamento**



Fonte: RBR Asset; Imagem meramente ilustrativa

# Ativo em Guarulhos

CL Aeroporto 2: Investimento em projeto já aprovado e em região com possibilidade de ganho real de aluguel

**Lançamento**

## Premissas do Projeto



**R\$ 3.712/m<sup>2</sup>**  
Custo Estimado/ABL

**40%**  
Alavancagem<sup>1</sup> do investimento total

**34**  
Mês de Saída

**8,0%**  
Cap Rate de Saída

| Fase   | Identificação | ABL           | Prazo     | Entregas   |
|--------|---------------|---------------|-----------|------------|
| Fase 1 | Única         | 13.217        | 16        | 01/04/2027 |
| Fase 2 | Única         | 16.666        | 20        | 01/08/2027 |
| Fase 3 | Única         | 11.566        | 21        | 01/09/2027 |
| Fase 4 | Única         | 18.176        | 24        | 01/12/2027 |
| Fase 5 | Única         | 20.026        | 27        | 01/03/2028 |
| Fase 6 | Única         | 14.879        | 28        | 01/04/2028 |
|        |               | <b>94.530</b> | <b>28</b> |            |

## Resultado Esperado

Fluxo acumulado do projeto



**Retorno Estimado do Projeto:**

**29,1%**  
TIR a.a.

**1,60x**  
MOIC

considerando a proporcionalidade de despesas e custos do fundo pré Performance

Fonte: gestores do fundo; Imagem fornecida pelos gestores. (1) Alavancagem projetada: IPCA + 10,5% a.a. antes da entrega e IPCA + 10% a.a. após. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

# Ativo em Guarulhos

CL Aeroporto 2: Sensibilidade de Prazo e Cap Rate na Venda – Resultados do Projeto (Cenário x Mês de Venda)

**Lançamento**

Tabela de sensibilidade a nível do projeto, considerando a proporcionalidade das despesas e custos do fundo (antes de performance)

|              | Pessimista   | Downside     | Base                | Upside       | Otimista     |
|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| Cap Rate     | <b>8,50%</b> | <b>8,25%</b> | <b>8,00%</b>        | <b>7,75%</b> | <b>7,50%</b> |
| <b>32</b>    | 24,9%   1,5x | 27,9%   1,5x | 31,0%   1,6x        | 34,3%   1,7x | 37,7%   1,7x |
| <b>34</b>    | 23,6%   1,5x | 26,3%   1,5x | <b>29,1%   1,6x</b> | 32,0%   1,7x | 35,1%   1,7x |
| <b>36</b>    | 22,6%   1,5x | 25,0%   1,6x | 27,6%   1,6x        | 30,2%   1,7x | 32,9%   1,8x |
| <b>48</b>    | 21,8%   1,5x | 24,0%   1,6x | 26,2%   1,6x        | 28,6%   1,7x | 31,1%   1,8x |
| Mês de Venda |              |              |                     |              |              |

Fonte: gestores do fundo; AS PROJEÇÕES ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DOS GESTORES

## Ativo em Tamboré

CL Tamboré: Investimento em projeto de 'retrofit' – com riscos de construção reduzidos na visão dos gestores - em Alphaville

**Lançamento**



**Praça**  
Tamboré  
(Raio 30 km SP)

**ABL<sup>2</sup>**  
52.388 m<sup>2</sup>

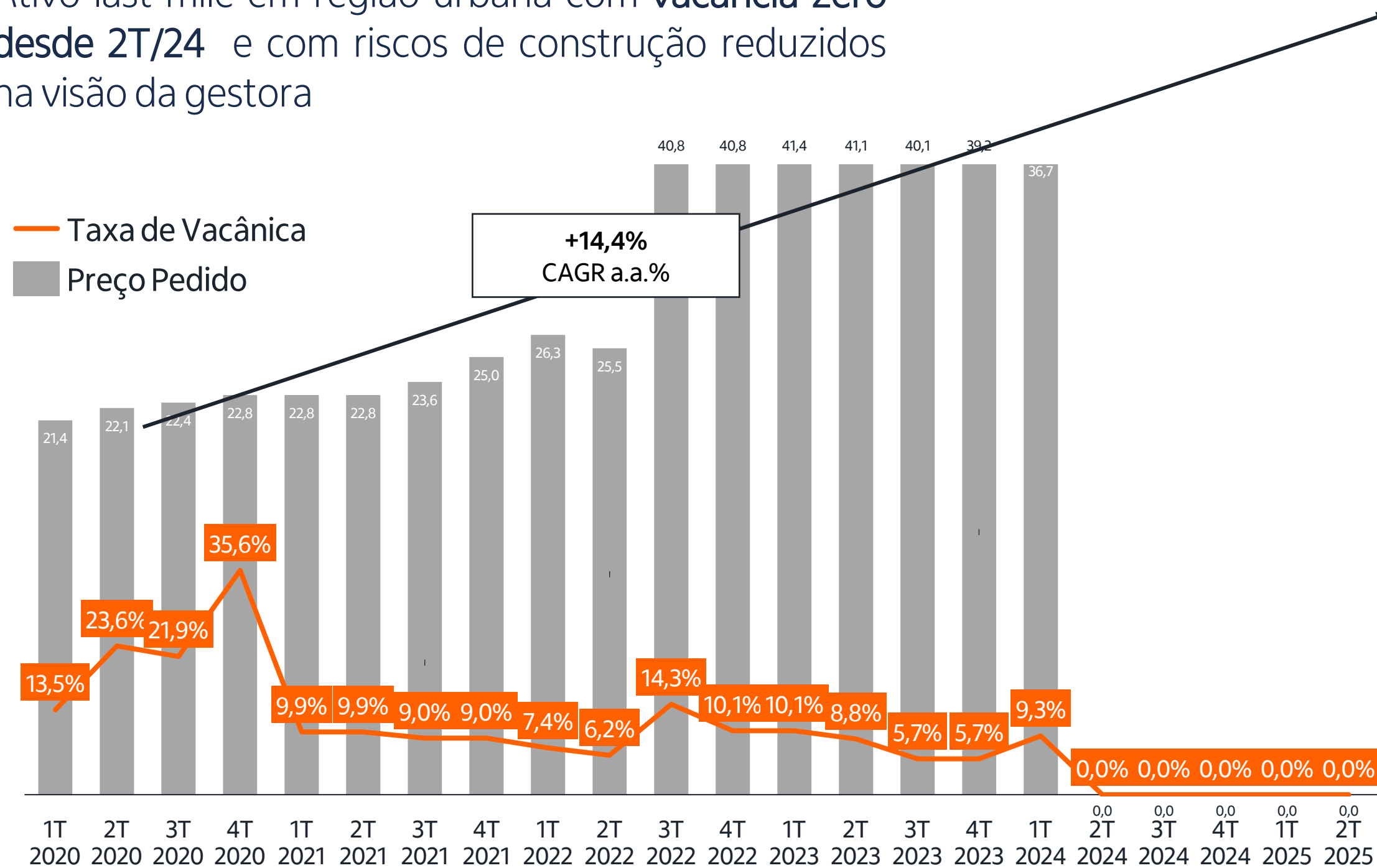
**Locação Estimada**  
R\$ 40,0 /m<sup>2</sup>

**Yield-On-Cost**  
10,9%

**Prazo de Obra**  
8 meses

### Dados Históricos – Tamboré<sup>1</sup>

Ativo last mile em região urbana com **vacância zero desde 2T/24** e com riscos de construção reduzidos na visão da gestora



\*Retorno-alvo líquido do fundo de 25,1% não depende do cenário macroeconômico mais favorável.

Imagem meramente ilustrativa; Fonte: (1) Buildings (2). ABL líquida de permuta. O projeto total a ser construído possui ABL de 54.856 m<sup>2</sup>. As análises aqui contidas são baseadas na visão dos Gestores em relação a desempenhos do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelos Gestores, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises dos Gestores se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Ativo em Tamboré

Microlocalização & Highlights

Lançamento



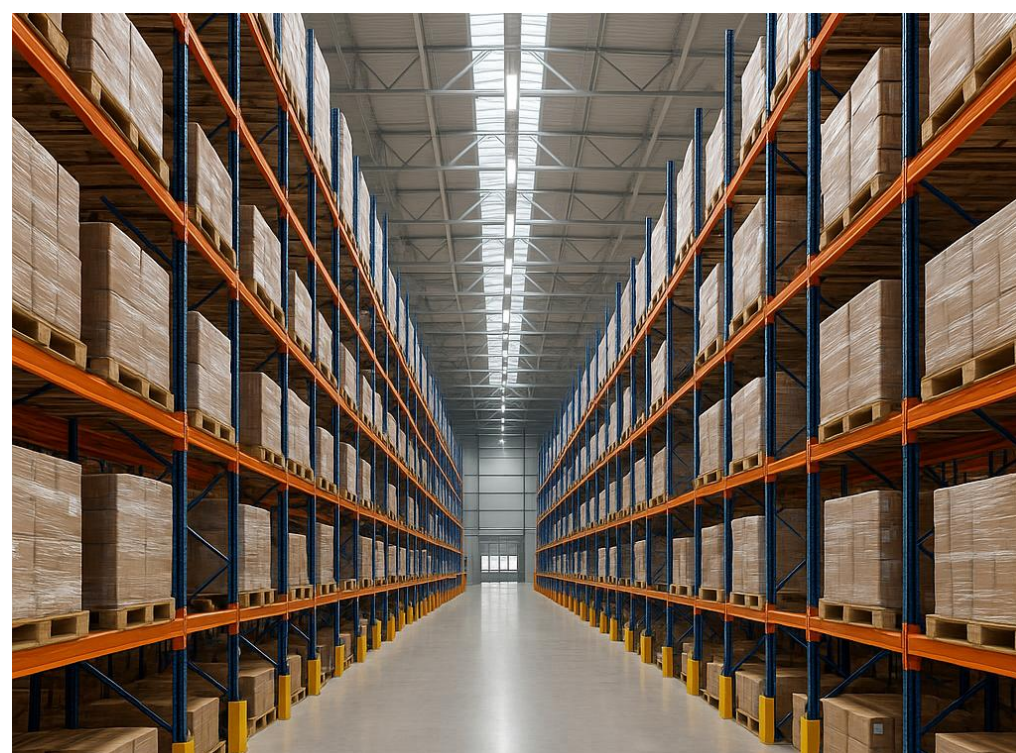
Fonte: RBR Asset; Imagem meramente ilustrativa

# Ativo em Tamboré

CL Tamboré: Retrofit com ciclo completo de apenas 20 meses em região com escassez de galpões logísticos

**Lançamento**

## Premissas do Projeto



**R\$ 4.417/m<sup>2</sup>**  
Custo Estimado/ABL

**31%**  
Baixa alavancagem<sup>1</sup> do investimento total

**20**  
Mês de Saída

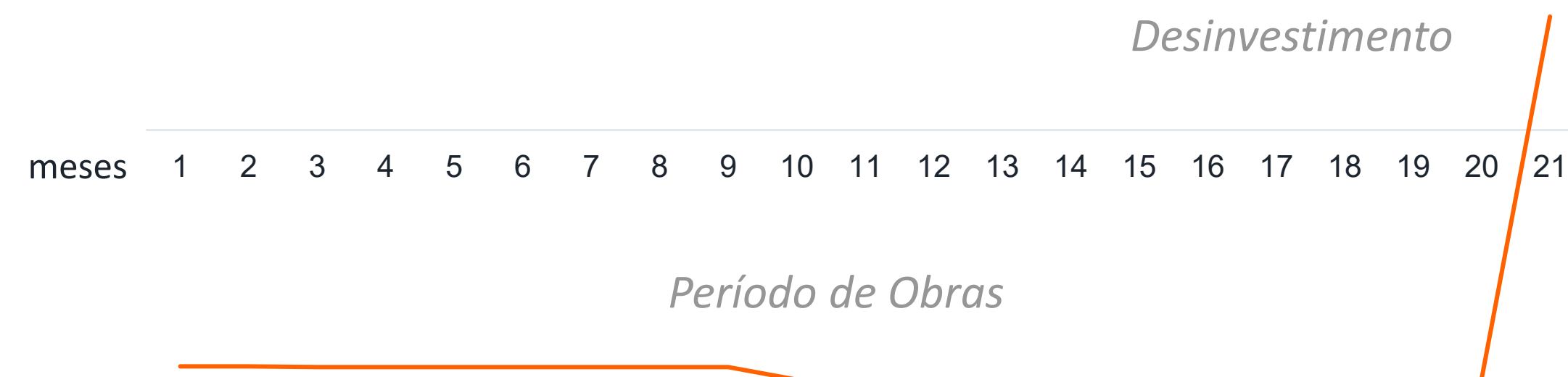
**8,0%**  
Cap Rate de Saída

| Fase   | Identificação | ABL           | Prazo    | Entregas          |
|--------|---------------|---------------|----------|-------------------|
| Fase 1 | Única         | 52.388        | 8        | 01/12/2026        |
|        |               | <b>52.388</b> | <b>8</b> | <b>01/12/2026</b> |

## Resultado Esperado

### Fluxo acumulado do projeto

Fluxo financeiro inicial representativo devido a aquisição do galpão que será retrofitado



**Retorno Estimado do Projeto:**

**25,6%**  
TIR a.a.

**1,46x**  
MOIC

considerando a proporcionalidade de despesas e custos do fundo pré Performance

Fonte: gestores do fundo. Imagem fornecida pelos gestores. (1) Alavancagem projetada: IPCA + 10,5% a.a. antes da entrega e IPCA + 10,0% a.a. após. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

# Ativo em Tamboré

CL Tamboré: Sensibilidade de Prazo e Cap Rate na Venda – Resultados do Projeto (Cenário x Mês de Venda)

**Lançamento**

Tabela de sensibilidade a nível do projeto, considerando a proporcionalidade das despesas e custos do fundo (antes de performance)

|              | Pessimista   | Downside     | Base                | Upside       | Otimista     |
|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|
| Cap Rate     | 8,50%        | 8,25%        | 8,00%               | 7,75%        | 7,50%        |
| 14           | 23,7%   1,3x | 27,9%   1,3x | 32,3%   1,4x        | 36,9%   1,5x | 41,8%   1,5x |
| 17           | 21,3%   1,3x | 24,7%   1,4x | 28,2%   1,4x        | 31,8%   1,5x | 35,7%   1,5x |
| 20           | 20,0%   1,4x | 22,7%   1,4x | <b>25,6%   1,5x</b> | 28,5%   1,5x | 31,7%   1,6x |
| 23           | 18,9%   1,4x | 21,2%   1,4x | 23,6%   1,5x        | 26,1%   1,6x | 28,7%   1,6x |
| 26           | 18,1%   1,4x | 20,1%   1,5x | 22,1%   1,5x        | 24,3%   1,6x | 26,5%   1,7x |
| Mês de Venda |              |              |                     |              |              |

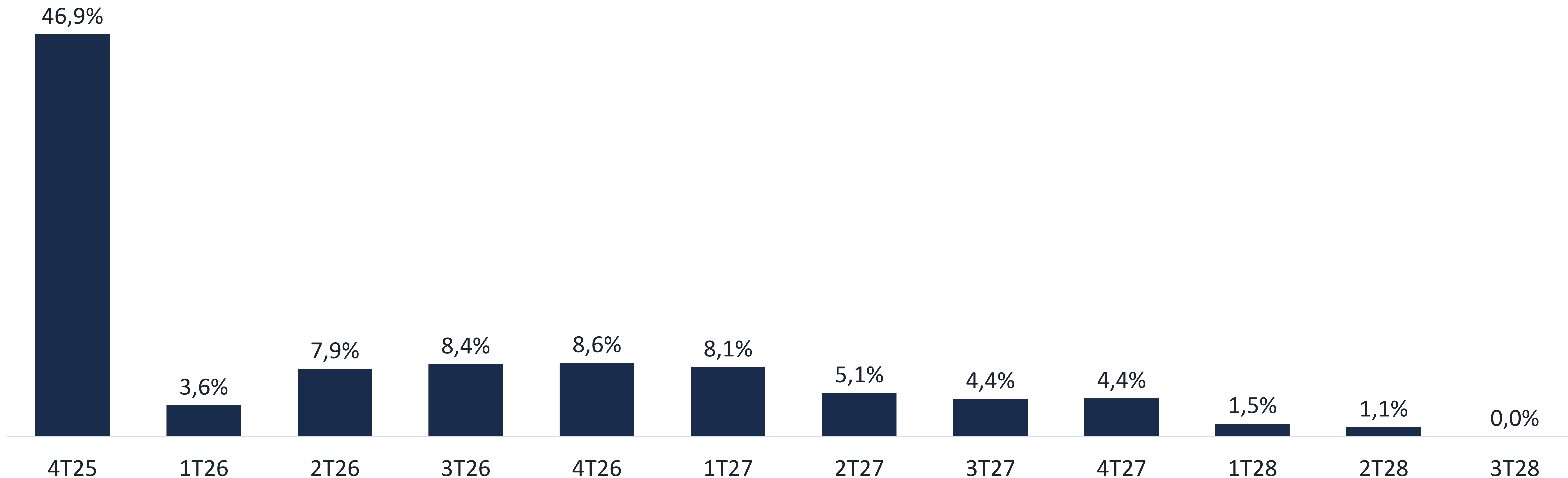
Fonte: gestores do fundo. AS PROJEÇÕES ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RESULTADO FUTURO. OS CÁLCULOS FORAM REALIZADOS COM BASE EM ESTIMATIVAS E PREMISSAS DOS GESTORES

# Expectativa de Chamada de Capital (% do Capital Comprometido)

A chamada de capital ocorrerá via bolsa, conforme evolução da obra. Não há reinvestimento do recurso e, qualquer capital excedente será distribuído aos investidores.

**Lançamento**

O fundo terá **lock up** até o término da chamada de capital e encerramento de obras. Closing do fundo em 10/12/2025.



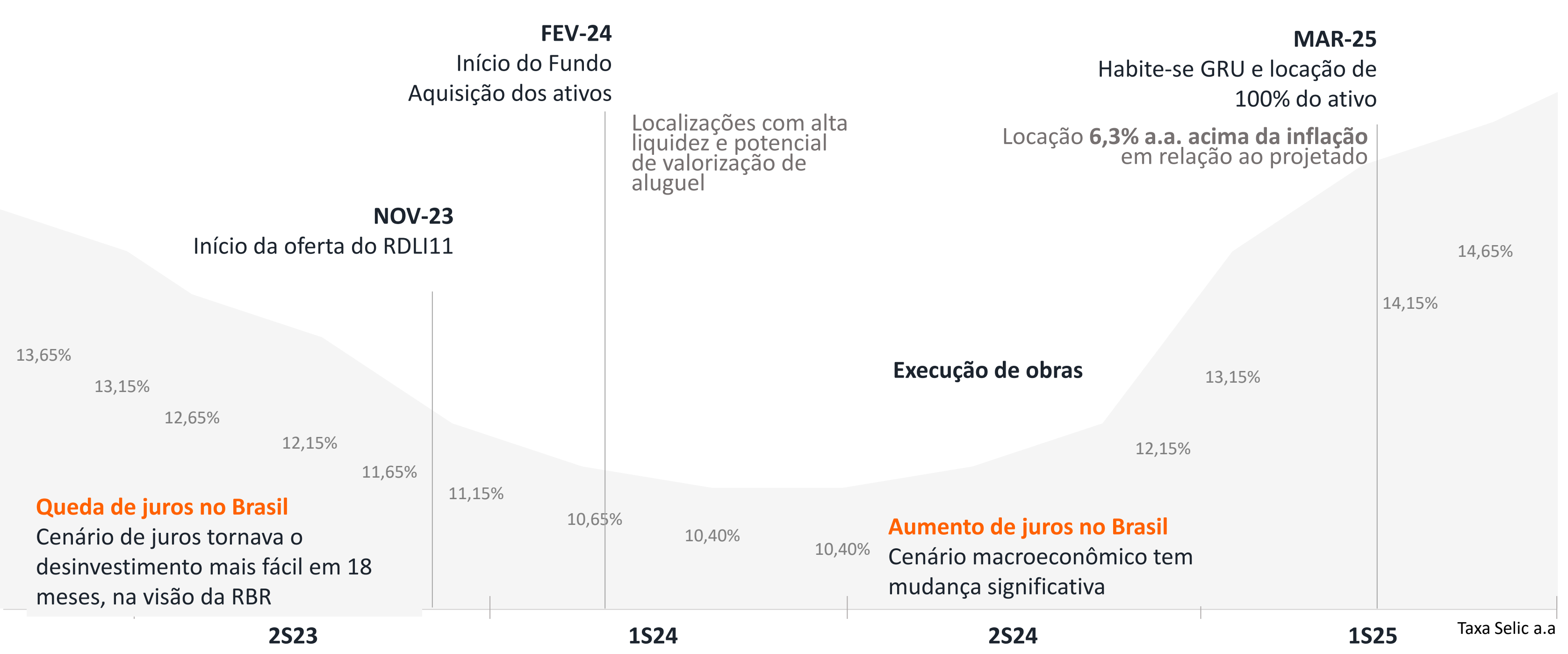
Fonte: Regulamento e gestores do fundo; A EXPECTATIVA DE DEVOLUÇÃO DE CAPITAL PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DEVOLUÇÃO DE CAPITAL FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

# Track Record: RBR Desenvolvimento Logístico I

Mesmo em cenário de taxa de juros alta, realizamos um ciclo completo de desenvolvimento, venda dos ativos e entrega de ganho de capital para os cotistas no fundo RBR Desenvolvimento Logístico I - 2º semestre de 2025.

**Lançamento**

**Ciclo completo do RDLI1: apenas 24 meses**



**TIR Estimada de ~ 20% a.a. para investidor**

|  |                                    |  |                                  |
|--|------------------------------------|--|----------------------------------|
| <b>R\$468M</b><br>Valuation do Portfólio | <b>4.976</b><br>Venda (R\$/m² ABL) | <b>3.570</b><br>Custo Médio (R\$/m² ABL) | <b>8,2%</b><br>Cap Rate de Venda |
|--|------------------------------------|--|----------------------------------|



**BRICKLOG GUARULHOS**  
Brick  
111.198 m² ABL  
50% participação Fundo



**CL Imigrantes V**  
Sanca  
62.457 m² ABL  
61,6% participação Fundo

Fonte: FR RDLI11 divulgado em 30/06/2025 (Link). Imagens fornecidas pelos gestores. O HISTÓRICO DOS FUNDOS GERIDOS PELA RBR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 30

# Características & Cronograma da Oferta

|  |  |
|--|--|
|  <p><b>Tipo de Fundo</b><br/>FII de desenvolvimento Logístico</p>       |  <p><b>Volume Total<sup>1</sup></b><br/>R\$380.000.000</p>                |
|  <p><b>Público-Alvo</b><br/>Investidores Profissionais</p>              |  <p><b>Aplicação Mínima</b><br/>R\$300.000</p>                            |
|  <p><b>Preço de Emissão<sup>2</sup></b><br/>R\$100,0</p>               |  <p><b>Prazo<sup>3</sup></b><br/>36 meses</p>                            |
|  <p><b>Taxa de Gestão + Administração</b><br/>1,57% a.a. sobre PL</p> |  <p><b>Taxa de Performance</b><br/>20% do que exceder IPCA +7% a.a.</p> |

## Cronograma da Oferta

## Data

|  |            |
|--|------------|
| Protocolo Registro Automático da Oferta na CVM e Divulgação do anúncio de início | 21/10/2025 |
| Início das apresentações a potenciais investidores                               | 22/10/2025 |
| 1ª Data de Subscrição  | 28/10/2025 |
| Última Data Prevista de Subscrição   | 10/12/2025 |
| Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento                           | 17/04/2026 |

Fonte: gestores do fundo. (1) Com possibilidade de lote adicional e valor mínimo de R\$105.000.000. Caso venha a ser emitido lote adicional, os recursos correspondentes serão aplicados em projetos que observem os mesmos critérios técnicos, de localização e de qualidade definidos para o portfólio principal; (2) o preço de emissão acima não considera os custos da oferta que compreendem um valor de aproximadamente R\$ 2,30 por cota considerando o Volume Total de R\$ 380.000.000,00. (3) Prorrogáveis por 2 períodos de 12 meses cada



# Anexos

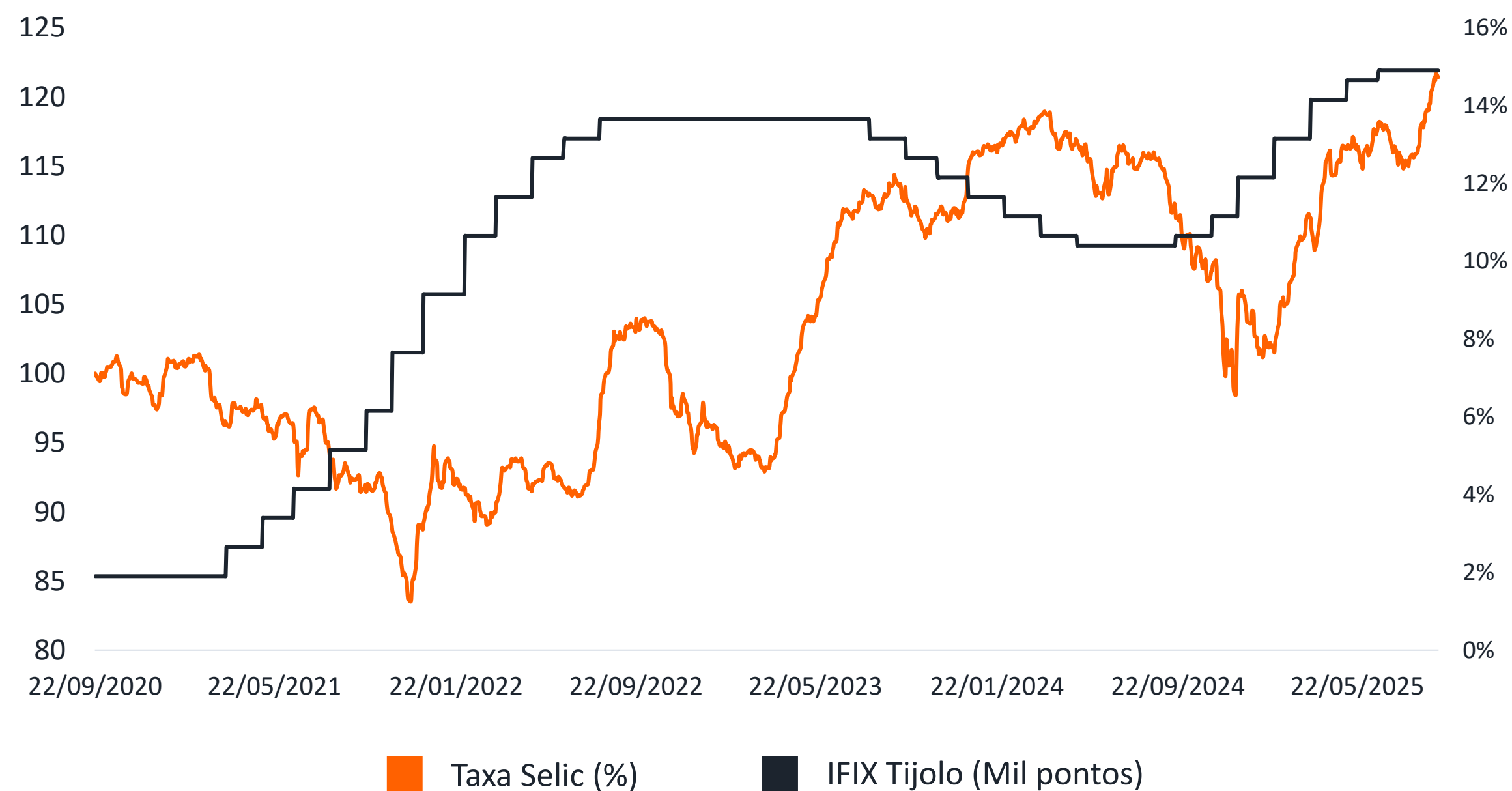


# Por que Investir no Mercado Imobiliário Hoje?

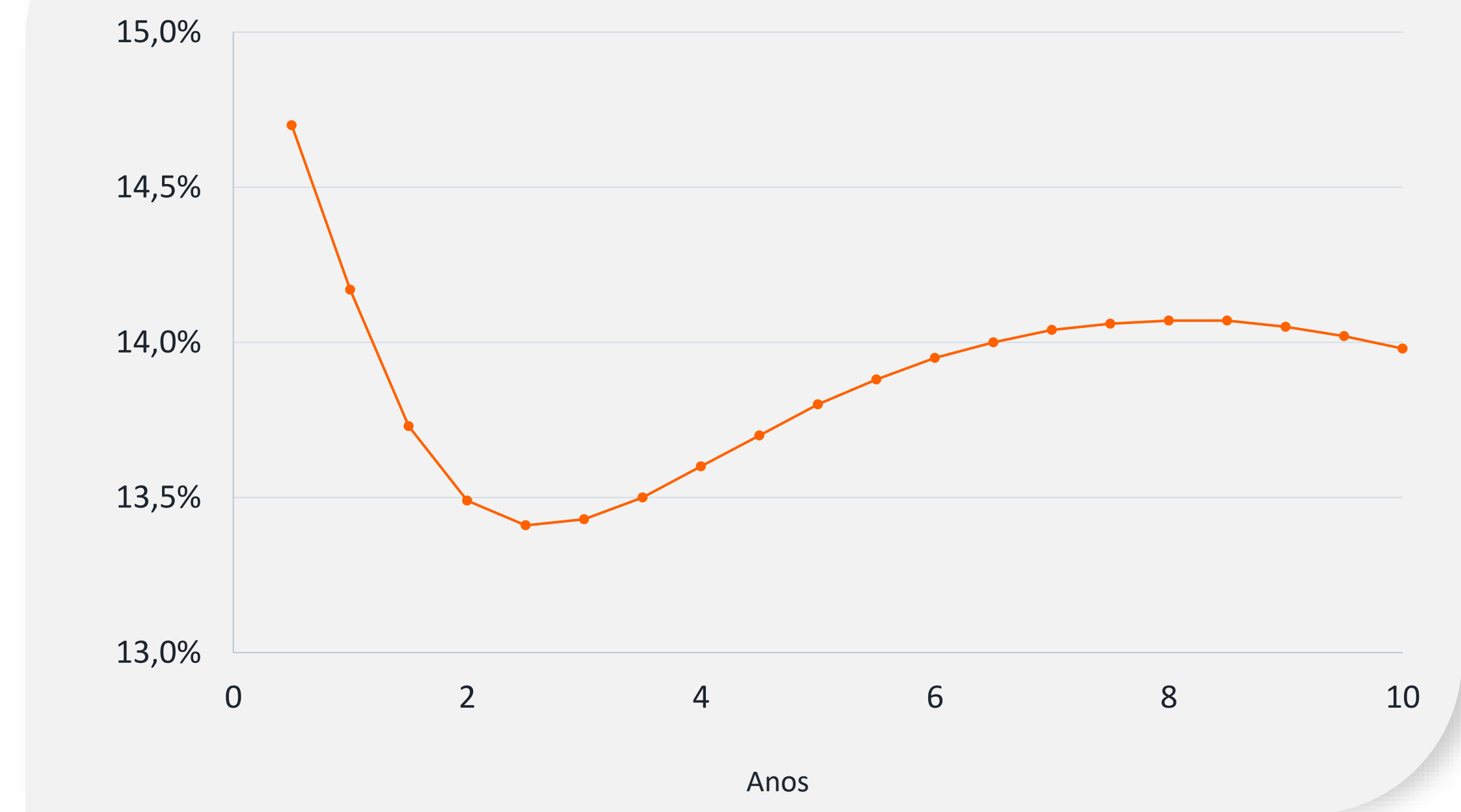
Eventual estabilização e queda de juros tende a trazer um contexto favorável para o desinvestimento na visão dos gestores.

**Lançamento**

**IFIX Tijolo vs. Taxa Selic**



**Curva da Taxa de Juros Futura**



Fonte: Proprietário RBR Asset; B3

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Parceiro Incorporador - Sanca

Empresa especialista em desenvolvimento e construção de galpões logísticos desde 1977

*O parceiro desenvolvedor apresentado é o responsável pelos dois projetos atualmente incluídos no pipeline, sem exclusividade com o Fundo. Caso os projetos não sejam confirmados, os Cogestores poderão selecionar novos investimentos com parceiros de solidez e histórico técnico comparável, aplicando o mesmo critério também a eventuais investimentos decorrentes de lote adicional da oferta.*

Anos de Experiência

47 anos

Foco

Raio 30-km de São Paulo

Galpões Desenvolvidos

+ 30 centros logísticos

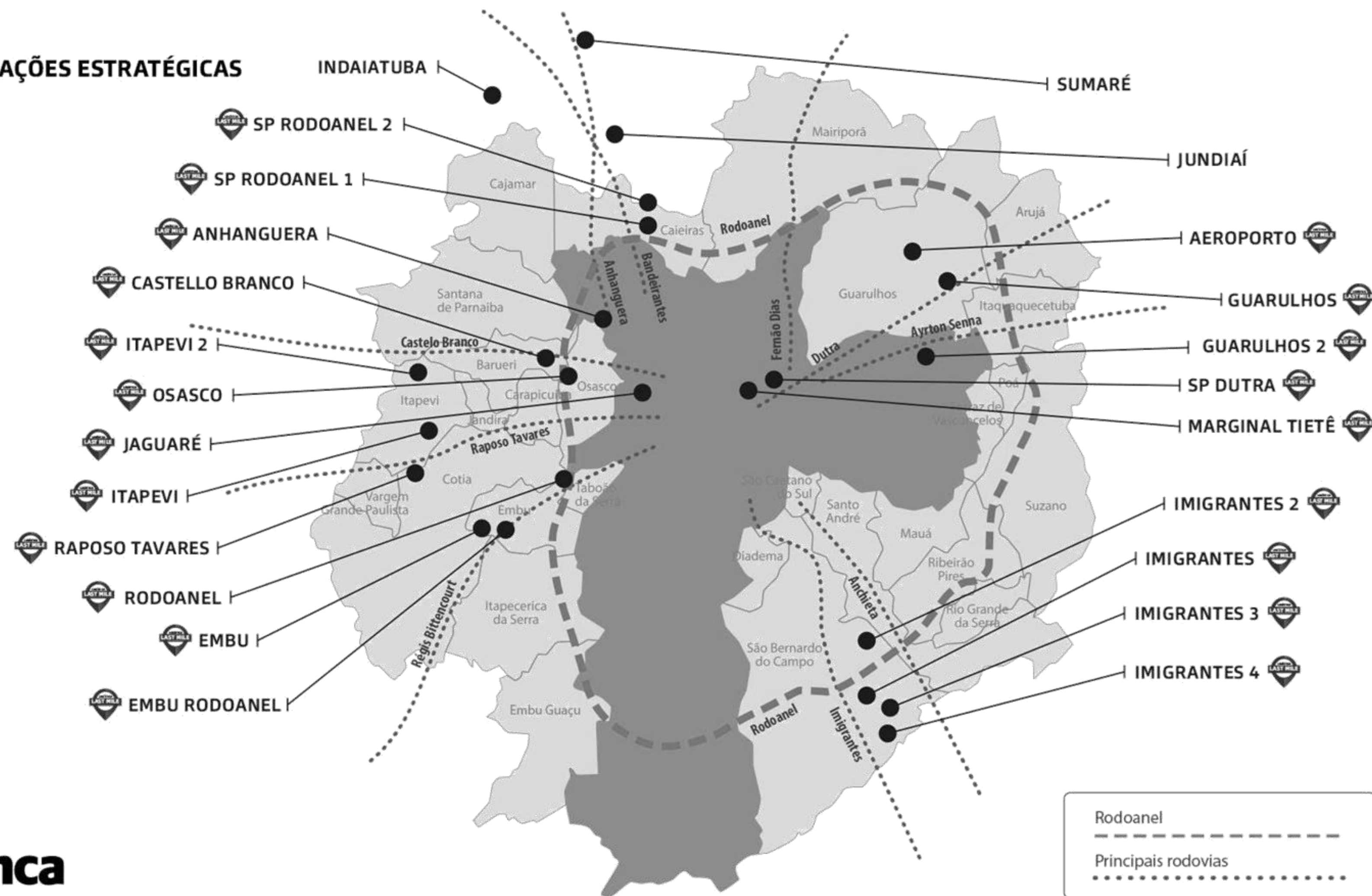
Área total construída

+ 3 milhões de m<sup>2</sup>

Empreendimentos desenvolvidos pela Sanca em São Paulo:



### LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS



# /// Fundo Imobiliário de Desenvolvimento Logístico (ILOG11)

Fundo de desenvolvimento de **galpões logísticos** gerido pela Itaú Asset e RBR que busca retorno alvo de **25,1% a.a**

**Lançamento**

Parceria  
Itaú Asset & RBR Asset



**RBR Asset:** Prospecção e análise, acompanhamento e monitoramento das obras e ativos, gestão da obra e locação.



**Itaú Asset:** Governança, acompanhamento e monitoramento dos ativos, aprovações das aquisições e desinvestimentos.



Comitê composto por membros da RBR e Itaú Asset. **Decisões são colegiadas e por unanimidade.**



Estrutura de co-gestão com os **padrões de governança, compliance e transparência do mercado.**



Lâminas mensais de atualização do fundo e **calls semestrais de acompanhamento.**

Fonte: gestores do fundo. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelos Gestores com base em suas políticas internas. Não há garantia de que os Gestores serão capazes de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação.

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" 35

# Equipe de Private Markets



**Sérgio Goldstein**  
+26 anos de experiência  
Estrategista Sênior



**Felipe Wright, CFA**  
+13 anos de experiência



**Leandro Nogueira**  
+18 anos de experiência



**Ricardo Heil Martins**  
+23 anos de experiência



**Fabiane Cunha**  
+21 anos de experiência



**Luiz Faria Estrada**  
+26 anos de experiência



**Mariana Pellegrini, CFA**  
+13 anos de experiência



**Carolina Magnoler**  
+26 anos de experiência



**Tadeu Barreto**  
+17 anos de experiência



**Gabriel Pegorer**  
+8 anos de experiência



**Tatyana Katalan**  
+21 anos de experiência



**Felipe Bilia**  
+4 anos de experiência



**Murillo Weller**  
+5 anos de experiência



**André Engler**  
+2 anos de experiência



**Rafael Macedo**  
+7 anos de experiência



**Pedro Ristow**  
+7 anos de experiência



**Jair Cesario, CAIA**  
+25 anos de experiência  
Portfolio Specialist



**Isabella Boaventura, CFP**  
+6 anos de experiência  
Portfolio Specialist



**Pedro Farina**  
+5 anos de experiência  
Portfolio Specialist

Fonte: Itaú Asset

## RBR Asset Management Estratégias

R\$ 11 bi sob gestão

11 anos de track-record

Sinergia entre os times, com visões e experiências de gestão complementares no universo imobiliário e de infraestrutura nos torna investidores mais eficientes

O HISTÓRICO DA RBR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

As informações deste slide refletem a estrutura interna da Gestora e as áreas de atuação atualmente desenvolvidas. Não há garantia de que as tias informações não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações a critério da Gestora

Fonte: RBR Asset

### INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BR

#### DESENVOLVIMENTO

Residencial, Corporativo e Logístico

63 projetos (7 veículos e 2 club deals)

#### RENDA | TIJOLO

Lajes Corporativas, Galpões Logísticos e Shoppings

RBRP11 | RBRL11 | TOPP11 | MALLS

#### CRÉDITO

Crédito Imobiliário

RBRR11 | RBRY11 | RPRI11 | PULV11 | ROPP11

#### ATIVOS LÍQUIDOS

Gestão ativa no universo de ativos líquidos imobiliários

RBRF11 | RBRX11 | FOF Imobiliário FIF

### INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO US

#### RESIDENCIAL (Multifamily)

Retrofit Value-Add

57 ativos (3 veículos – RBR CLUB I, II, III)

### INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA

#### CRÉDITO

Debêntures Incentivadas e Empréstimos-Ponte

RBRJ11 | RBR Infra CDI Renda+ | Mandatos Exclusivos

#### PRIVATE EQUITY ASSOCIATIVO

Foco em energia e iluminação pública

## Equipe RBR Asset

### Gestão e Novos Negócios



**Gabriela Balieiro (9)**

VP Novos Negócios e Estruturação



**Ana Azem (11)**

VP Locação e Vendas



**Derek Miyazaki (5)**

Associate Asset Management



**Rebeca Mattiuz (6)**

Associate Asset Management



**Alexandre Z. Calderon (3)**

Analista Novos Negócios



**Luis Eduardo Sá (2)**

Analista Novos Negócios

A RBR permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais por meio de seu canal oficial de Relações com Investidores. Em caso de dúvidas, favor entrar em contato: [contato@rbrasset.com.br](mailto:contato@rbrasset.com.br)

Fonte: RBR Asset

### Comitê de investimentos



**Ricardo Almendra, Sócio fundador e CEO**

Foi sócio da Benx incorporadora (Benx). Entre 1999 e 2011, foi sócio e diretor administrativo do Credit Suisse Hedging Griffo (“CSHG”), atualmente preside o conselho do Instituto Sol. Formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas e pós-graduado em Economia pela mesma instituição.



**Guilherme Bueno Netto, Sócio fundador e PM de Equity Imobiliário**

Co-fundador e sócio responsável por todas as atividades de equity imobiliário. Foi Diretor da Benx Incorporadora e responsável por mais de 100 investimentos imobiliários no Brasil, totalizando mais de R\$10 bi a valor de mercado. Acumula passagens pela GP Investimentos e Mauá Investimentos, antes de iniciar sua carreira no grupo Bueno Netto. É formado em Administração de Empresas pela EAESP – Fundação Getúlio Vargas em São Paulo.



**Felipe Schucman, Sócio e PM de Novos Negócios**

Sócio da RBR, fundou a FL2 Partners, gestora de residencial para renda onde permaneceu por 5 anos. Acumula ampla experiência em investimentos imobiliários tendo passado por GP Investimentos, QuintoAndar, INK, Brookfield e Citi. Formado em Economia pelo Insper e Direito pela PUC-SP, Mestrado em Desenvolvimento Imob. pela Escola de Arquitetura e Design do IE na Espanha.



**Franklin Tanioka, Sócio Co-PM de Equity Imobiliário**

Antes de se juntar à RBR em 2019, acumulou passagens na gestão de investimentos imobiliários por VBI Real Estate e Goldman em 12 anos de carreira. Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica – USP e com pós-graduação em finanças pelo Insper.

# Caminhos de Acesso



- (i) **Administradora:** <https://www.intrag.com.br> (neste website clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “Itaú RBR DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado);
- (ii) **Coordenador Líder:** [www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/](http://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/) (neste website, acessar “RBR”, posteriormente, na seção “2025”, buscar por “Itaú RBR Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e acessar o documento desejado);
- (iii) **Gestor:** <https://www.itauassetmanagement.com.br/fundos/credito/ilog11/> (neste *website* localizar a seção “Histórico de Documentos”, clicar em “Informações Importantes” e, então, localizar o respectivo documento);
- (iv) **Cogestor:** <https://www.rbrasset.com.br/fundos/> (neste *website* clicar em “Itaú RBR Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, em seguida selecionar a aba “Documentos da Oferta” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Itaú RBR Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Itaú RBR Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vii) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Itaú RBR Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e
- (viii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

# Contatos de Distribuição



Guilherme Maranhão

Felipe Almeida

Luiz Felipe Ferraz

Rogério Cunha

Lucas Sacramone

Fernando Miranda

Gustavo Azevedo

Raphael Tosta

Flavia Neves

Rodrigo Tescari

João Pedro Castro

Pietra Guerra

Monique Lovera

Jacqueline Correia

[IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br](mailto:IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)

(11) 3708 8800

## Fatores de Risco



### Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

As Cotas dos Fundos Investidos e os Ativos de Liquidez do 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 da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os FII devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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 em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (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 em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e tais Cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo (“evento”), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas Cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda (“ir”) no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, aos Gestores, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de ir, não sendo devida pelo Administrador, pelos Gestores, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: maior

### Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

### Risco Sistêmico

O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis 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, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os Ativos Imobiliários e Ativos de Crédito adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos Ativos Imobiliários e Ativos de Crédito do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

## Fatores de Risco



### **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 baixa ou inexistente demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador 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 ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, o Fundo poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no Regulamento. 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 aos Cotistas dos Ativos imobiliários, Ativos de Crédito e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários, Ativos de Crédito e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo**

O investimento nas Cotas pode ser comparado à aplicação em 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. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Risco Imobiliário**

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente Estão Apreçados a Valor de Mercado**

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante. Todavia, os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, o Administrador e os Gestores 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 do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Risco Jurídico/Regulatório**

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.

Escala qualitativa de risco: maior

## Fatores de Risco



### **Risco de Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Gestores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e os Gestores dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestores, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Gestores, a consultoria especializada ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, dos Gestores ou consultoria especializada uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou aos Gestores, para prestação dos serviços referidos no Anexo Normativo II da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Anexo Normativo II da Resolução CVM 175. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não tenha sido obtida a aprovação da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Risco de outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público**

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

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis**

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

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

Escala qualitativa de risco: menor

### **Cobrança dos Ativos 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 de Cotistas. O Administrador, os Gestores, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos 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, pelo não aporte, pelos Cotistas, dos 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.

Escala qualitativa de risco: menor

### **O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista**

Conforme permitido pelo Regulamento, o Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas uma vez que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Escala qualitativa de risco: menor

## Fatores de Risco



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

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

Escala qualitativa de risco: menor

### **Possibilidade de não Aprovação da Futura Alienação de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários**

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, principalmente por meio da aquisição de imóveis ou de direitos reais sobre imóveis destinados ao desenvolvimento de empreendimentos logísticos para posterior alienação. No âmbito da 1ª emissão, será facultado aos investidores outorgar procuração para autorizar, em assembleia de conflito de interesses, a futura alienação de imóveis e/ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo a Fundos de Investimento imobiliário geridos pelo gestor, administrados pelo Administrador e/ou suas respectivas partes relacionadas, como parte da estratégia de desinvestimento do Fundo (“alienação”). Tendo em vista que a alienação poderá ter como contraparte Fundos de Investimento Imobiliário geridos pelo gestor, administrados pelo Administrador e/ou suas respectivas partes relacionadas, tal operação configura situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A efetivação da alienação dependerá de aprovação em assembleia de conflito de interesses, a ser convocada após o encerramento da 1ª emissão, e o conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo possua até 100 (cem) Cotistas. Não há garantia de que a assembleia de conflito de interesses aprovará a alienação, sendo que a não aprovação poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e inviabilizar o desinvestimento do Fundo, com potenciais efeitos adversos sobre o cronograma de realização de ganhos de capital e, conseqüentemente, sobre o retorno esperado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: maior

### **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. Por outro lado, caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco Regulatório**

Os Fundos de Investimento mobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/1993 e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, 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, o valor das Cotas, bem como no seu respectivo desempenho. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/Classe pelo Administrador ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos Fundos/Classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos Fundos/Classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos Variados Associados aos Ativos**

Os Ativos Imobiliários, Ativos de Crédito e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

Escala qualitativa de risco: maior

## Fatores de Risco



### **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito para os desenvolvedores; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos ativos; e (iii) alterações políticas e de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo. Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal, o BACEN e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos de não Realização do Investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que poderá resultar em investimentos menores ou os investimentos podem até mesmo não ser realizados. A não realização de investimentos nos ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração e a taxa de gestão, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis**

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da covid-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, pode afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de covid-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a origemação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a aquisição de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a covid-19, é possível que o governo brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos de Flutuações Típicas de Mercado e do Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo**

As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

Escala qualitativa de risco: maior

## Fatores de Risco



### Risco de não Concretização da Oferta das Cotas

Caso o Patrimônio Mínimo Inicial não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e a taxa de distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito das emissões do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “risco de crédito” e de “risco de mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários, Ativos de Crédito e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Escala qualitativa de risco: médio

### 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. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Escala qualitativa de risco: menor

### Risco Operacional:

A) **Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações:** os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses Prestadores de Serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos Prestadores de Serviço contratados.

(b) **Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço:** em caso de substituição de quaisquer Prestadores de Serviços do Fundo, resultando, portanto, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses Prestadores de Serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.

(c) **Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço:** os contratos celebrados entre o Fundo e os Prestadores de Serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

(d) **Risco de Governança** - não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas (a) o Administrador e/ou os Gestores; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou dos Gestores; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou aos Gestores, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os Prestadores de Serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d” acima forem os únicos Cotistas do Fundo; ou (ii) mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com o qual concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que Fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala qualitativa de risco: menor

### Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: menor

## Fatores de Risco



### **Riscos Referentes aos Impactos Causados por Surtos, Epidemias, Pandemias e/ou Endemias de Doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de Fundo de Investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários, Ativos de Crédito e Ativos de Liquidez. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o coronavírus (COVID-19), o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no Oriente Médio ou MERS e a síndrome respiratória aguda grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários, Ativos de Crédito e Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: maior

### **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo**

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 poderá culminar em que o Fundo esteja sujeito aos procedimentos de insolvência descritos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis**

No período compreendido entre a aquisição do bem 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 dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco de Regularidade dos Imóveis**

O Fundo poderá adquirir terrenos sem construção ou empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos Prestadores de Serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco de Despesas Extraordinárias**

O Fundo, como proprietário 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.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco de Sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade de tais ativos.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis**

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas individualmente por cada um.

Escala qualitativa de risco: menor

## Fatores de Risco



### **Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de Cotas para a aquisição dos imóveis 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. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Riscos Socioambientais**

Ainda que os imóveis venham a situar-se principalmente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, os imóveis que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, Regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus Administradores), afetando negativamente o Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e Regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala qualitativa de risco: menor

### **Risco de Desapropriação**

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Escala qualitativa de risco: menor

