

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FOF INTEGRAL BREI

No montante de, inicialmente,
R\$ 100.000.000,00
(cem milhões de reais)

Coordenador Líder

ÓRAMA

Administrador



Gestor



Assessor Legal



Participantes Especiais



Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

INTEGRAL BREI **Linha do Tempo**

Fundada em 2014, apoiada em uma equipe com especialização no mercado financeiro imobiliário.

- Gestora especializada na estruturação e gestão de fundos e demais produtos financeiros de base imobiliária;
- Vitor Bidetti, Sócio Fundador e CEO da Integral BREI foi um dos fundadores do Grupo Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE"), cujas principais atividades constam abaixo:



As informações contidas neste slide encontram-se na página 91 do prospecto

INTEGRAL GROUP **Sócios Gestores**



Antonio Hermann

- Com mais de 40 anos de experiência no mercado financeiro, foi Presidente Executivo dos Bancos BMG, Itamarati e UNO-e (joint venture entre os grupos Telefônica de Espanha e BBVA). Vice-Presidente do Banco do Estado de São Paulo – BANESPA e da FINASA Leasing;
- Presidiu a ABBC e foi Diretor e membro do Conselho da FEBRABAN, da ABEL, da FELALEASE e da ACREFI;
- Também é sócio da AGGREGO Consultores, empresa de consultoria onde tem como sócio o Dr. Alcides Lopes Tápias;
- Na área cultural, é atualmente presidente da Sociedade de Cultura Artística e do Museu da Imagem e do Som. Atuou também como presidente do MAM - Museu de Arte Moderna de São Paulo e da Sociedade de Amigos da Pinacoteca de São Paulo.



Bruno Amadei

- Atuando há mais de 30 anos no mercado financeiro, com foco na área de gestão e administração de ativos, foi diretor dos bancos BankBoston, Citibank e BMG;
- Eleito duas vezes melhor “Estrategista de FIDC” pela revista Investidor Institucional (2013/ 2014);
- Graduação em Administração pela FAAP e Mestrado pela PUC-SP, sem defesa de tese.



Carlos Fagundes

- Experiência de mais de 45 anos no mercado financeiro, exercendo posições como presidente da Itauleasing, CFO do Chase Manhattan, presidente da ABEL (Associação Brasileira das Empresas de Leasing) e vice-presidente da ABBC (Associação Brasileira de Bancos);
- Coordenador do grupo técnico responsável, junto ao BACEN, à CVM e à Fazenda, pela regulamentação da securitização no Brasil;
- Graduação em Engenharia pela POLI/USP, pós-graduação pela Harvard Business School, professor nos cursos de MBA do IBMEC.



Vitor Bidetti

- Sócio Fundador e CEO da Integral BREI – Brazilian Real Estate Investments.
- Antes, foi CEO da Interservicer, plataforma de serviços de Crédito Imobiliário;
- Um dos fundadores da Brazilian Finance & Real Estate, no período de 1999 a 2012, diretor geral da Brazilian Mortgages e BM Sua Casa, foi responsável pela estruturação e administração de mais de R\$ 10 bilhões em fundos de investimento imobiliário, portfólio de crédito para pessoas físicas e jurídicas e pela rede com mais de 100 pontos de venda;
- De 1991 a 1999, foi diretor do BankBoston, responsável por áreas de marketing e produtos do Retail Banking;
- Bacharel em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Álvares Penteado.

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 91 e 92 do prospecto

“Deixar de considerar geradores de valor de investimento de longo prazo, que incluem questões ambientais, sociais e de governança, na prática de investimento é uma falha do dever fiduciário.”

(PRI e UNEP FI, 2015)

As empresas do Integral Group se tornaram signatárias do CDP (*Carbon Disclosure Program*), do PRI (*Principles for Responsible Investment*) e do Pacto Global da ONU - nas categorias gestores de investimentos e prestadores de serviço - para dar suporte aos investidores na integração das melhores práticas ESG (ambiental, social e governança corporativa), por meio de suas atividades, processos e operações.

Signatory of:



As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 91 e 92 do prospecto

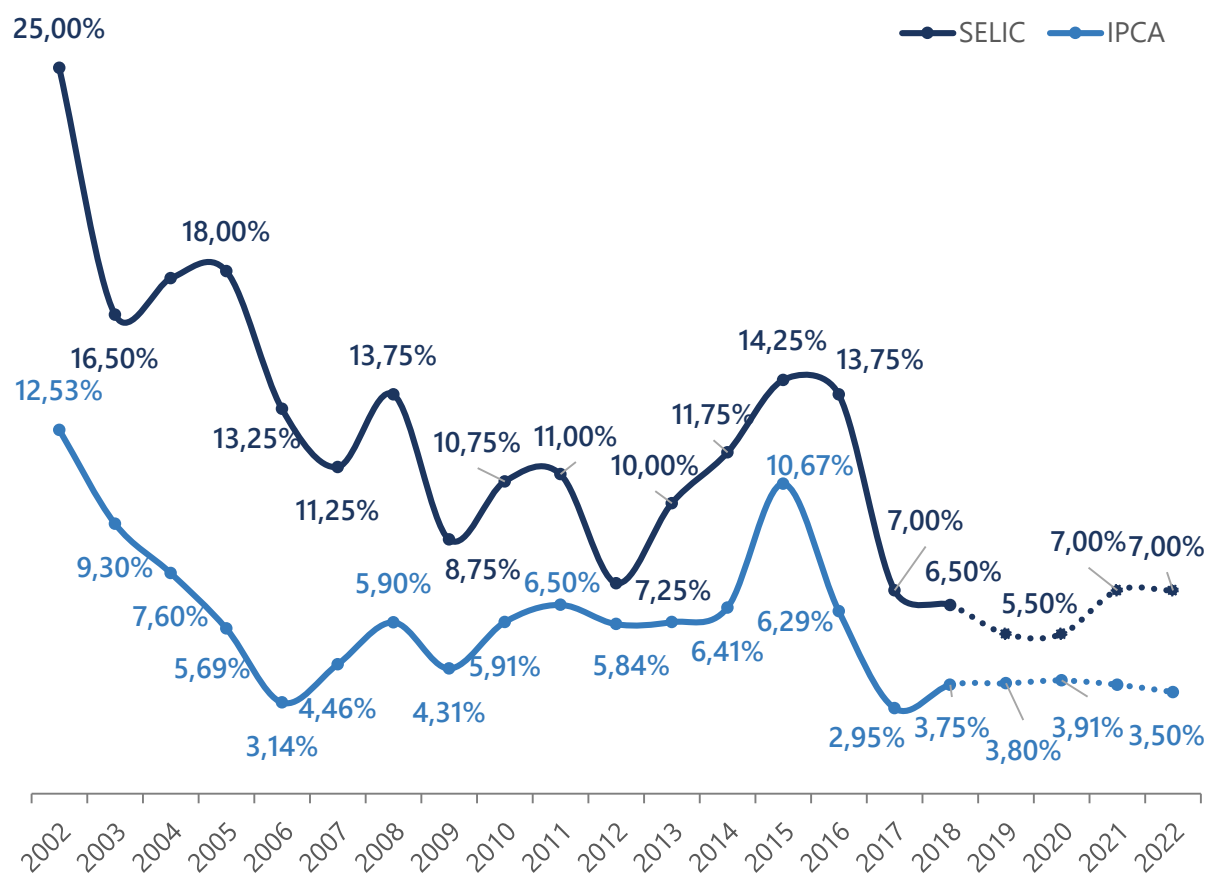
Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

PROJEÇÕES DE INDICADORES Preços, Juros e Hiato do Produto

Após o plano real, com a estabilização da economia e o controle da inflação, criou-se as bases para que os juros caíssem e a oferta de crédito imobiliário pudesse se expandir.

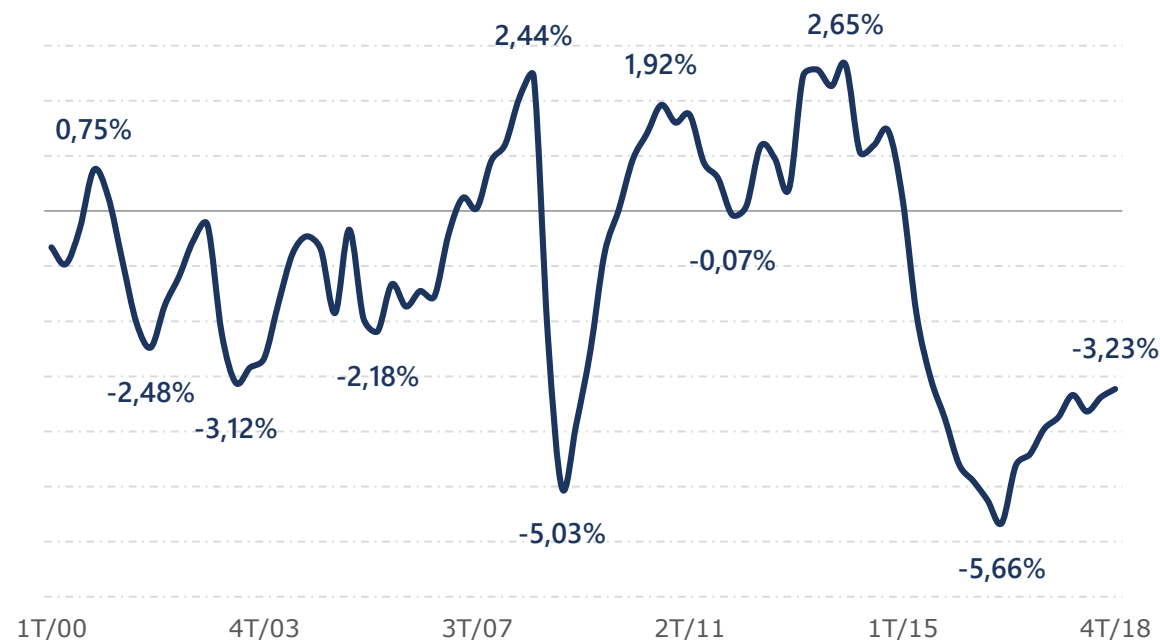
SELIC e IPCA



Fonte: Banco Central (Boletim Focus 26/07/19) e IPEA

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 216 e 219 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

Hiato do Produto



O hiato do produto negativo indica que o PIB do Brasil está abaixo do PIB potencial, isto é, com a capacidade ociosa da indústria, espera-se que ocorra um crescimento nos próximos anos com baixo efeito inflacionário. Conforme a ociosidade da indústria cai, a demanda por imóveis corporativos e logísticos aumenta, assim como a demanda por imóveis residenciais devido ao aumento da renda.

PROJEÇÕES DE INDICADORES **Massa Salarial e Desemprego**

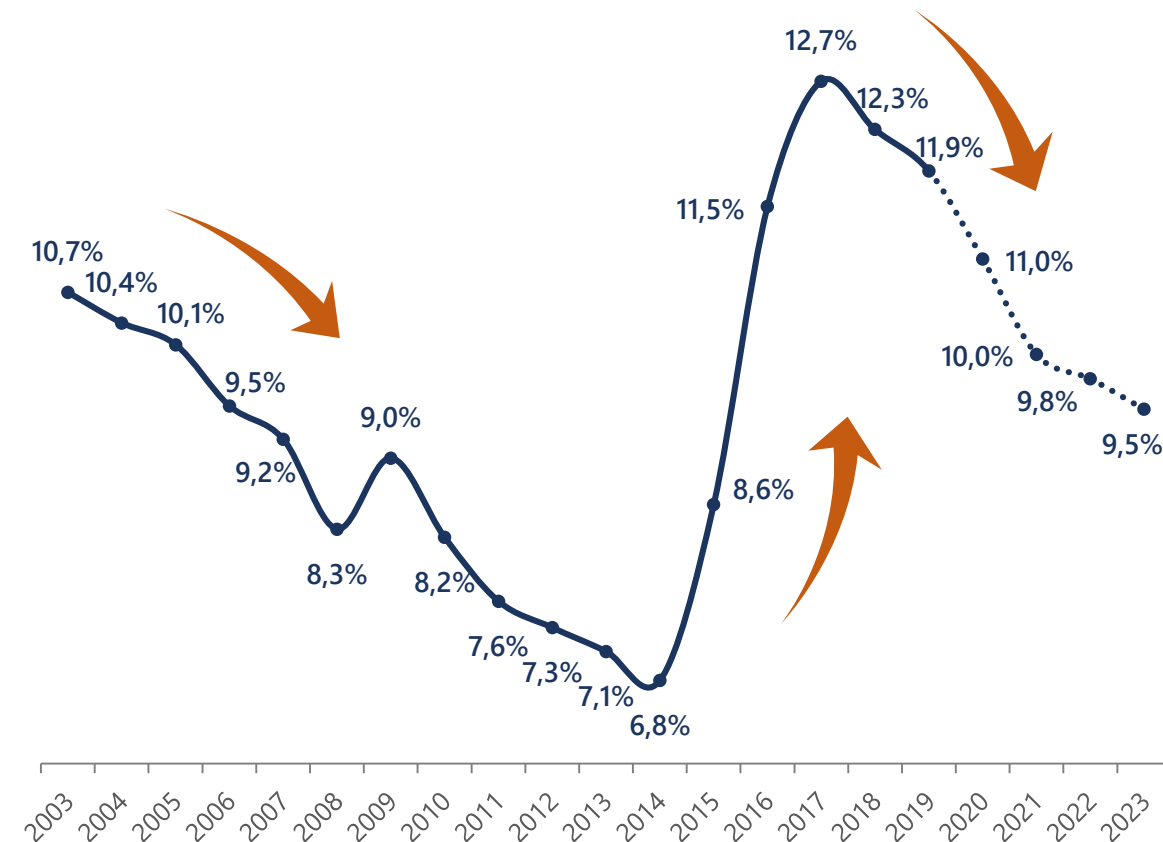
A expansão da massa salarial real e a queda do desemprego no período de 2003 a 2014 foram fundamentais para o crescimento da demanda por imóveis no Brasil. No entanto, após a crise que se iniciou em 2015, a demanda se contraiu abruptamente em um momento de forte atividade na construção civil, período de muitas entregas, causando assim uma sobre oferta nos diversos setores da indústria.

Massa Salarial

(R\$ MM)



Taxa de Desemprego



Fonte: MCM, CNI

As informações contidas neste slide encontram-se na página 217 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

CONFIANÇA DOS AGENTES ECONÔMICOS

Com a crise, o aumento da inflação e dos juros e a escalada do desemprego, os índices de confiança do consumidor e do empresário da indústria da construção civil despencaram. No entanto, desde meados de 2016 a confiança tem aumentado gradativamente com a expectativa de reformas no novo governo e da melhora da economia.

Consumidor



Indústria da Construção



Fonte: Banco Central, Sistema Indústria.

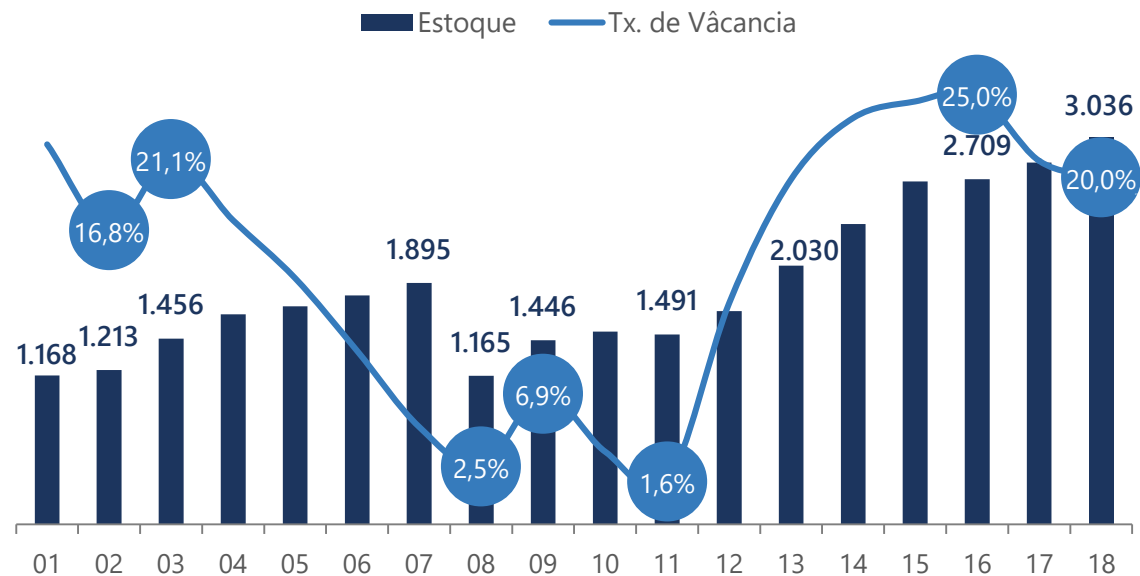
As informações contidas neste slide encontram-se na página 216 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS São Paulo

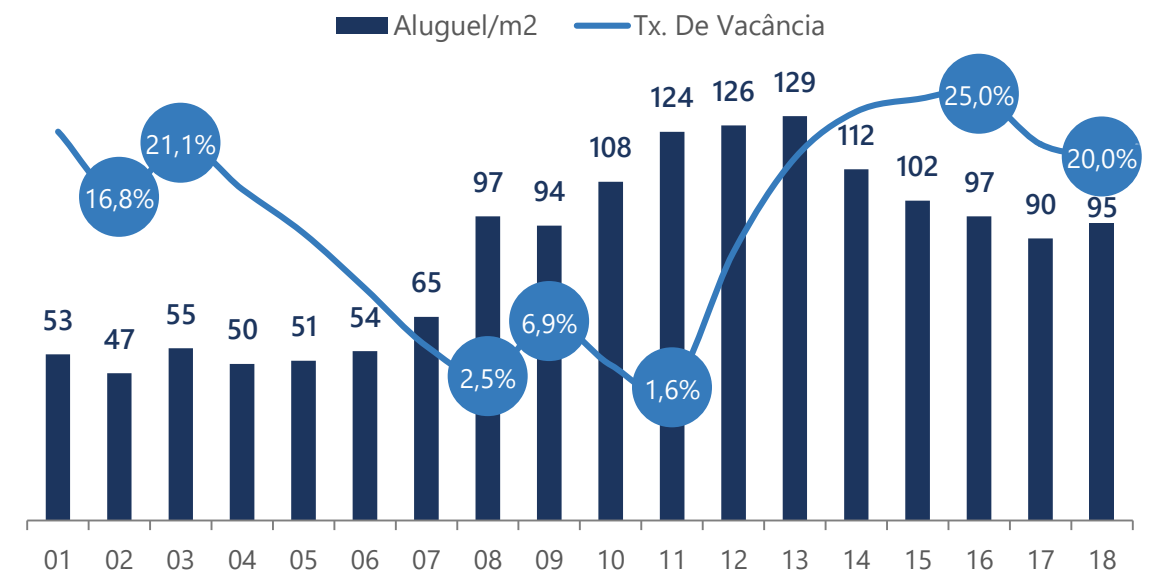
Lado da Demanda					
('000 m2)	2014	2015	2016	2017	2018
Absorção Líquida A + A	177	227	154	234	160
Absorção Líquida B	-30	-24	-16	19	76

Lado da Oferta					
('000 m2)	2014	2015	2016	2017	2018
Em Construção	328	333	205	156	131
Em Projeto					
% Estoque Existente	11,7%	11,9%	7,9%	5,4%	4,4%

Estoque Existente (A+A) x Taxa de Vacância



Aluguel/m² x Taxa de Vacância

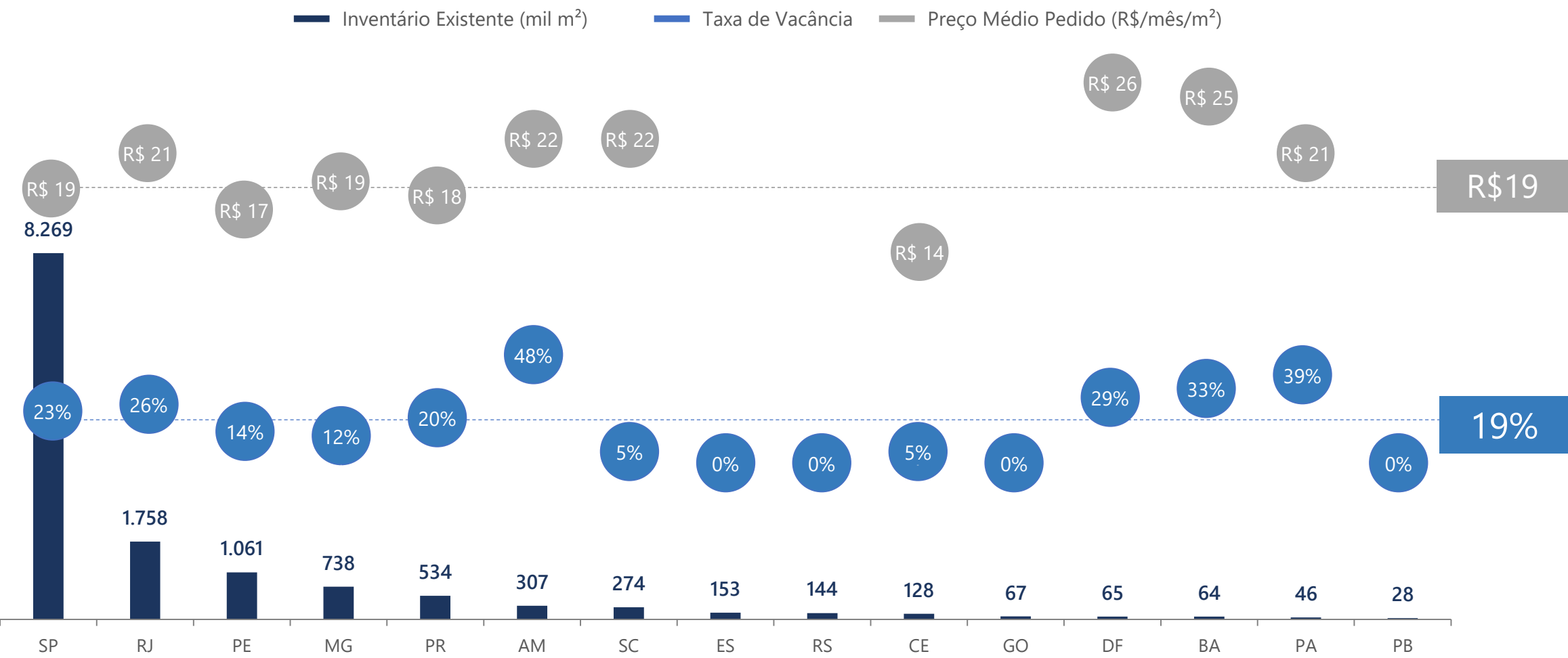


Fonte: Colliers

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 218 e 220 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

SEGMENTO LOGÍSTICO **Brasil**

Preço Médio Pedido de Locação, Inventário Existente e Taxa de Vacância por Estado



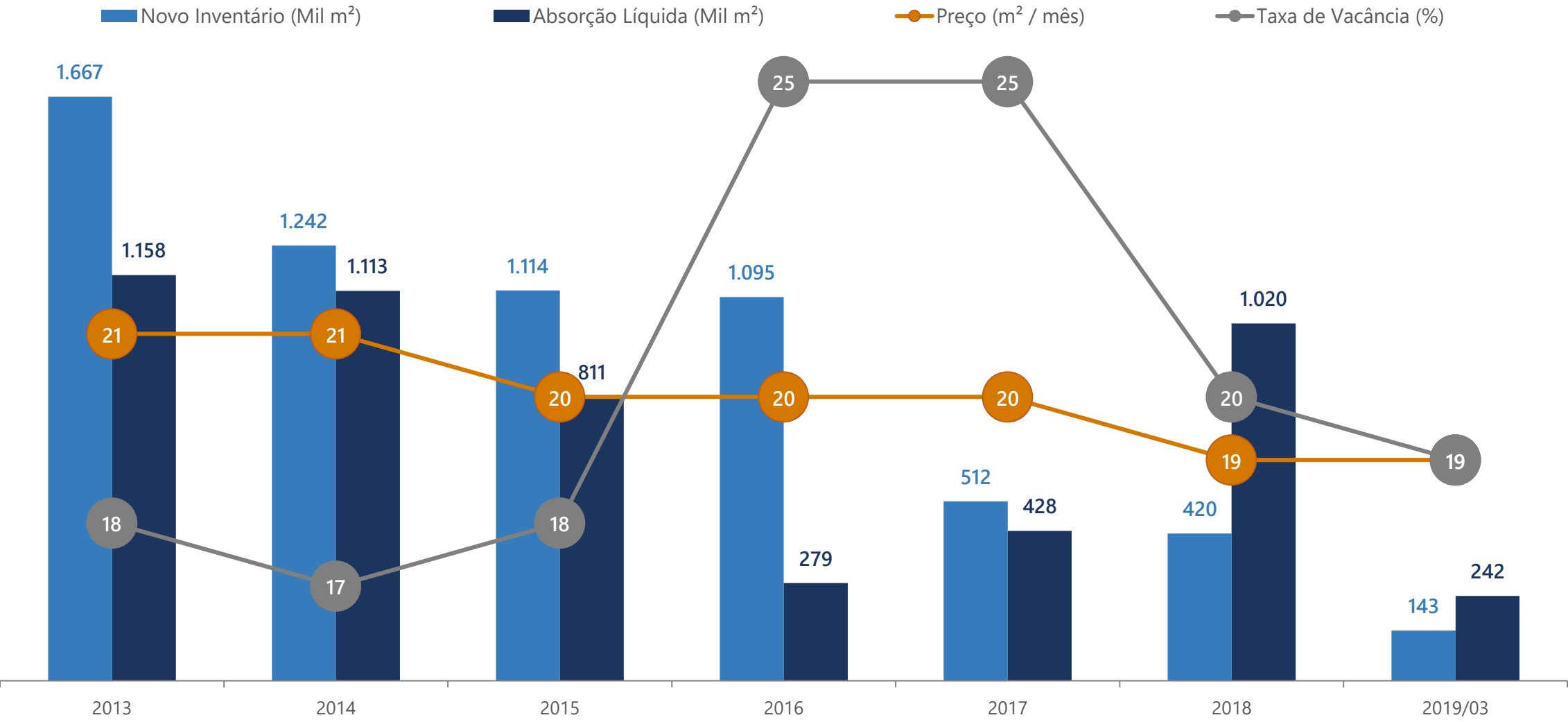
Fonte: Colliers

As informações contidas neste slide encontram-se na página 221 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

SEGMENTO LOGÍSTICO **Brasil**



Fonte: Colliers

As informações contidas neste slide encontram-se na página 221 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

O MERCADO DE SHOPPINGS

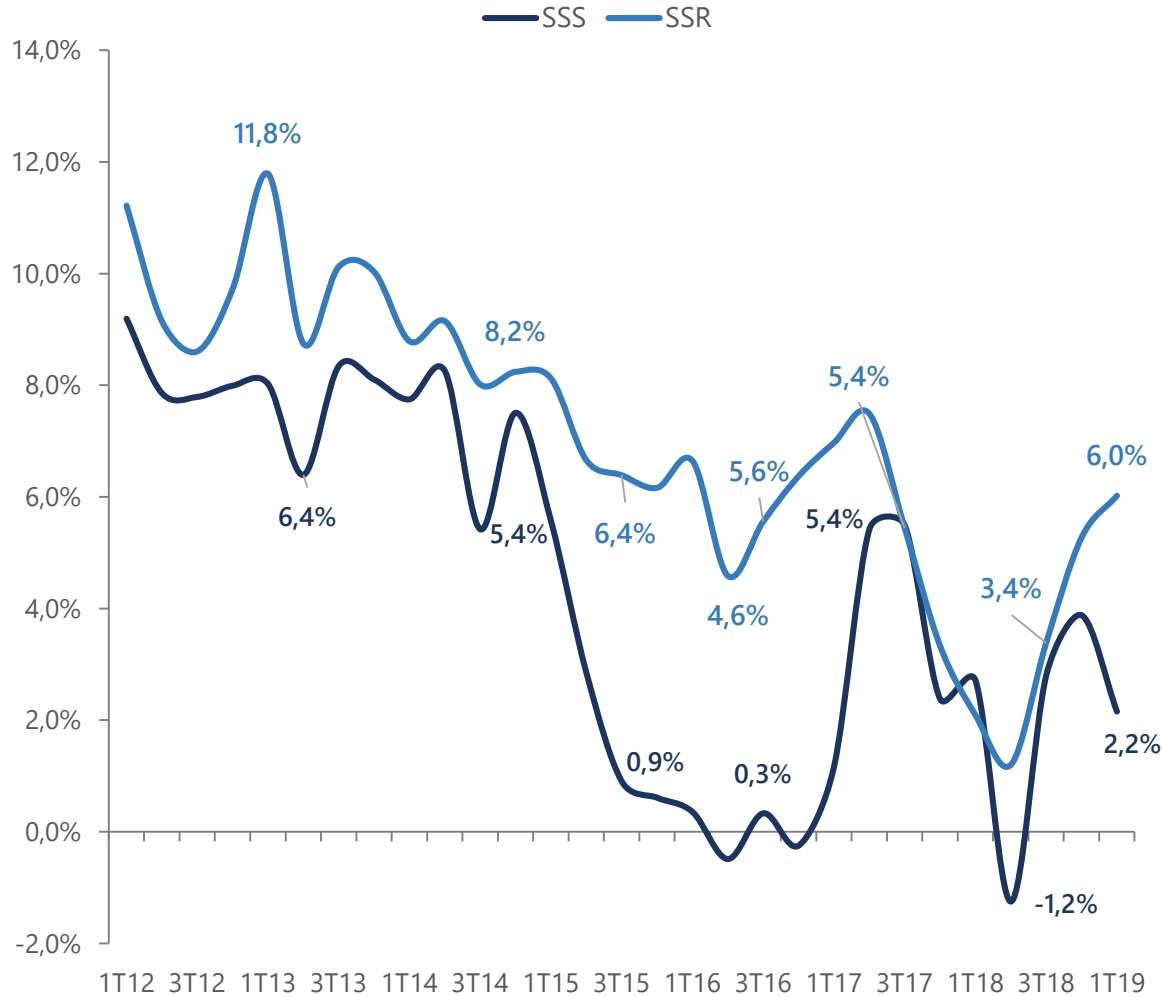
	Nº de Shoppings	ABL (Milhões de m2)	Lojas	Faturamento (Em bilhões de Reais / Ano)	Empregos	Tráfego de Pessoas (Milhões Visitas / Mês)
2006	351	7,492	56.487	50,0	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58,0	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74,0	707.166	328
2010	408	9,512	73.775	91,0	720.641	329
2011	430	10,344	80.192	108,2	775.383	376
2012	457	11,403	83.631	119,4	804.683	398
2013	495	12,940	86.271	129,2	843.254	415
2014	520	13,846	95.242	142,3	978.963	431
2015	538	14,680	98.201	151,5	990.126	444
2016	558	15,237	99.990	157,9	1.016.428	439
2017	571	15,580	102.300	167,7	1.029.367	463
2018	563	16,322	104.928	178,7	1.085.040	490

Fonte: Abrasce

As informações contidas neste slide encontram-se na página 222 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

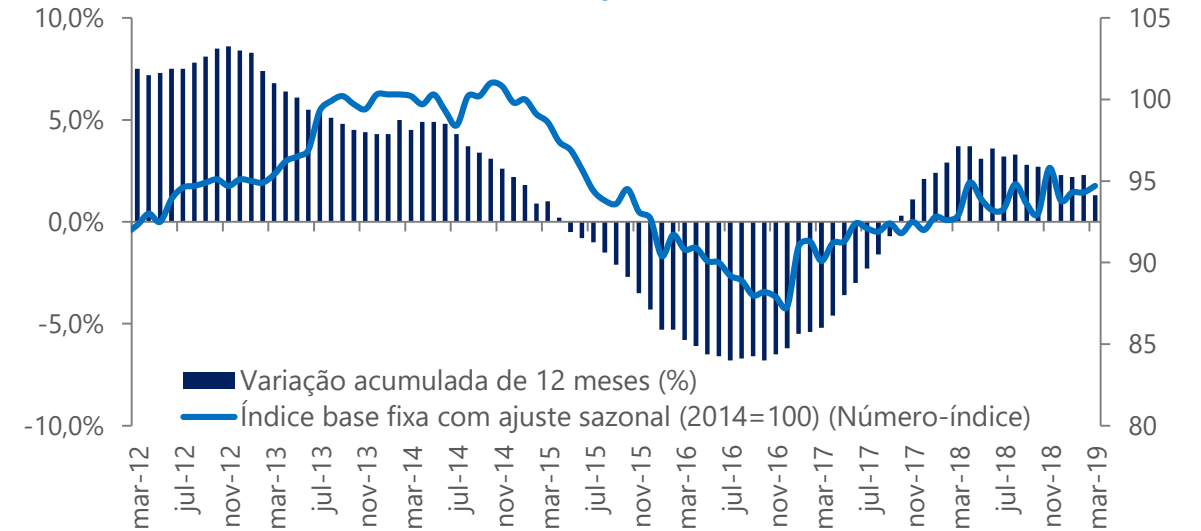
O MERCADO DE SHOPPINGS

Crescimento de Same Store Sales (SSS) e Same Store Rent (SSR) das Principais Empresas de Shoppings Listadas

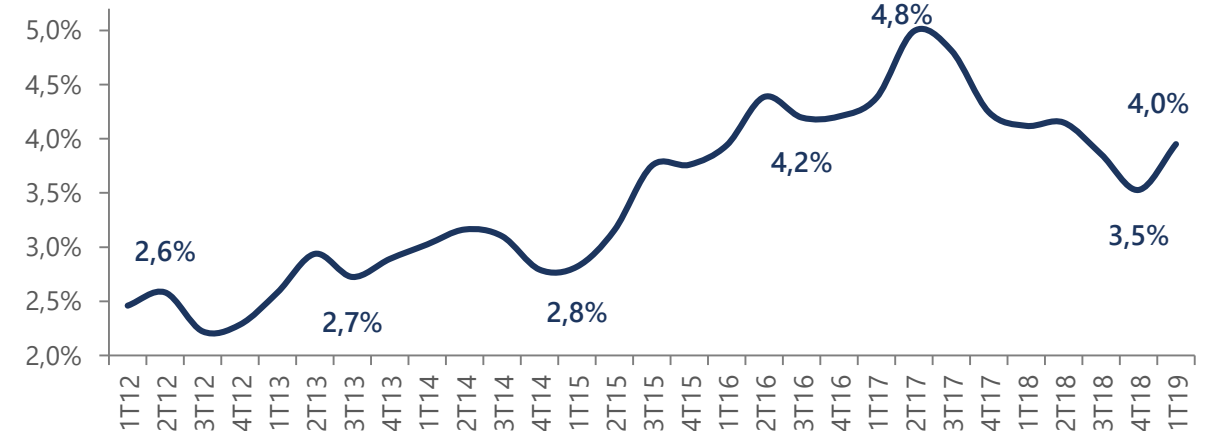


Pesquisa Mensal do Comércio

Volume de Vendas Real com Ajuste Sazonal



Vacância das Principais Empresas de Shoppings Listadas



Fonte: ibge, ABRASCE, ALSHOP, MULTIPLAN, BR MALLS, IGUATEMI, ALIANSCE E SONAE SIERRA

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 222 e 223 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

CICLOS E CONTRA-CICLOS DO SETOR IMOBILIÁRIO

Expansão

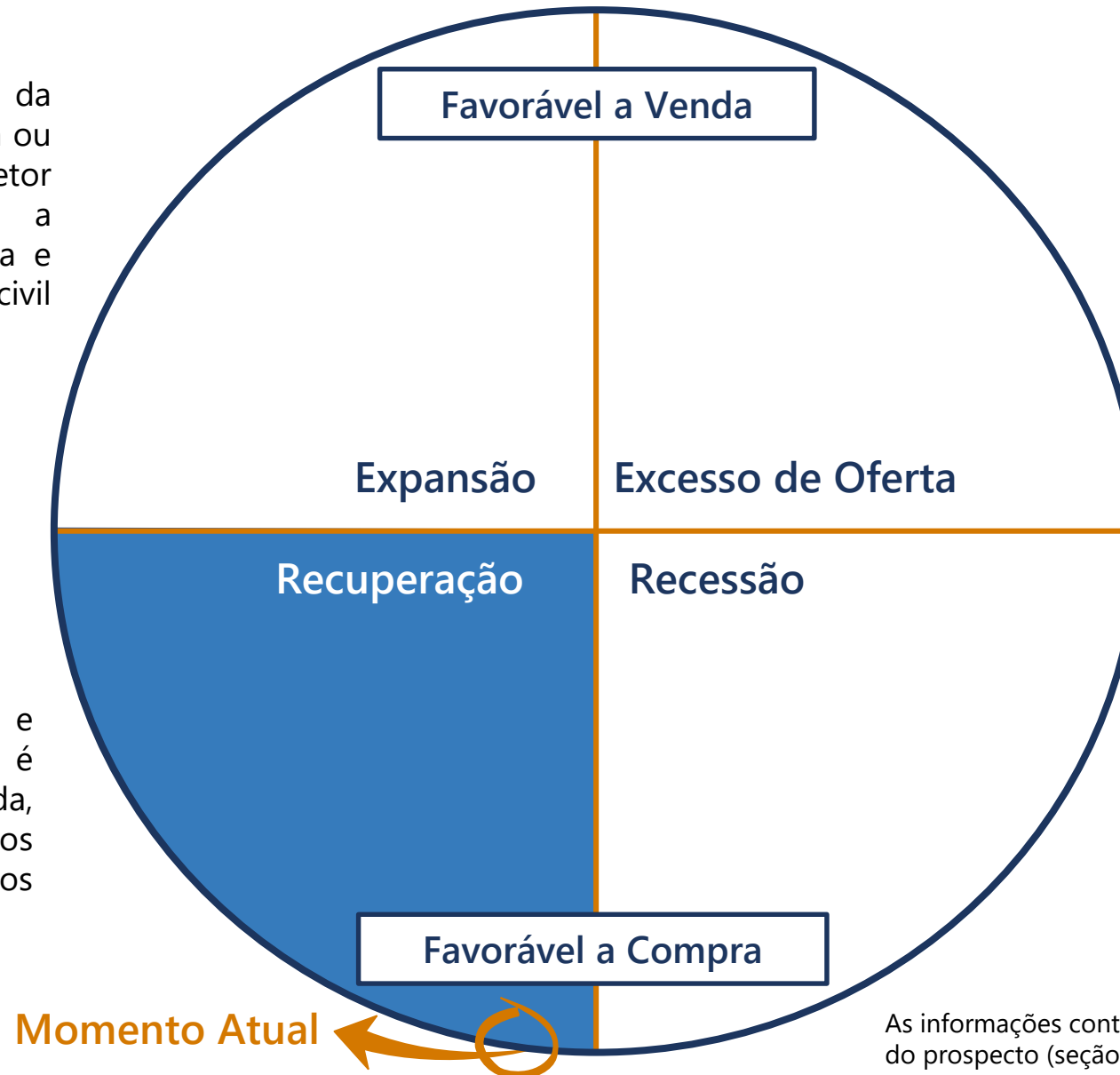
Expansão do crédito, elevação da renda e da atividade econômica ou entrada de capital para o setor contribuem para aquecer a demanda, reduzindo a vacância e elevando preços. Construção civil muito aquecida.

Sentimento otimista

Recuperação

Com a diminuição da oferta, e preços em baixa, vacância é gradativamente reduzida, pressionando positivamente os preços e viabilizando novos empreendimentos

Sentimento ainda negativo



Excesso de Oferta

Entrega de parte considerado do pipeline eleva vacância e pressiona preços para baixo. Novos projetos são colocados **on hold**.

Sentimento ainda otimista

Recessão

Restrições no crédito, elevada vacância, diminuição da renda e preços em declínio incentivam a saída de capital do setor.

Sentimento muito negativo

As informações contidas neste slide encontram-se na página 225 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Importante veículo que permite a comunhão de recursos de vários investidores para submetê-la a aplicação em ativos imobiliários

- ✓ Fundos de Investimento Imobiliário obtêm renda com **aluguel, arrendamento ou venda dos imóveis** de propriedade do fundo
- ✓ São **fundos fechados** com negociação em mercados secundários, como bolsa de valores, mercado de balcão ou negociações privadas
- ✓ Podem ter **duração ilimitada**
- ✓ Por determinação legal, os FII's devem **distribuir pelo menos 95% de todo lucro** que auferir no semestre.

Isenção Fiscal

- O investidor individual está isento de tributação sobre rendimento nas seguintes condições:
- Possuir menos de 10% das cotas do fundo
- Fundo ter mais de 50 cotistas
- Fundo estar listado em bolsa ou balcão organizado.
- O imposto sobre o ganho de capital se mantém em 20%.

Liquidez

Algumas cotas são negociadas em Bolsa, reduzindo o risco de não se conseguir vender o ativo, além de ser livre das complicações burocráticas.

Simplicidade

- O investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e os cuidados de um imóvel.
- Possibilidade do pequeno investidor investir em uma fração de shoppings, torres comerciais, hospitais, hotéis, etc.
- Aplicação mínima baixa

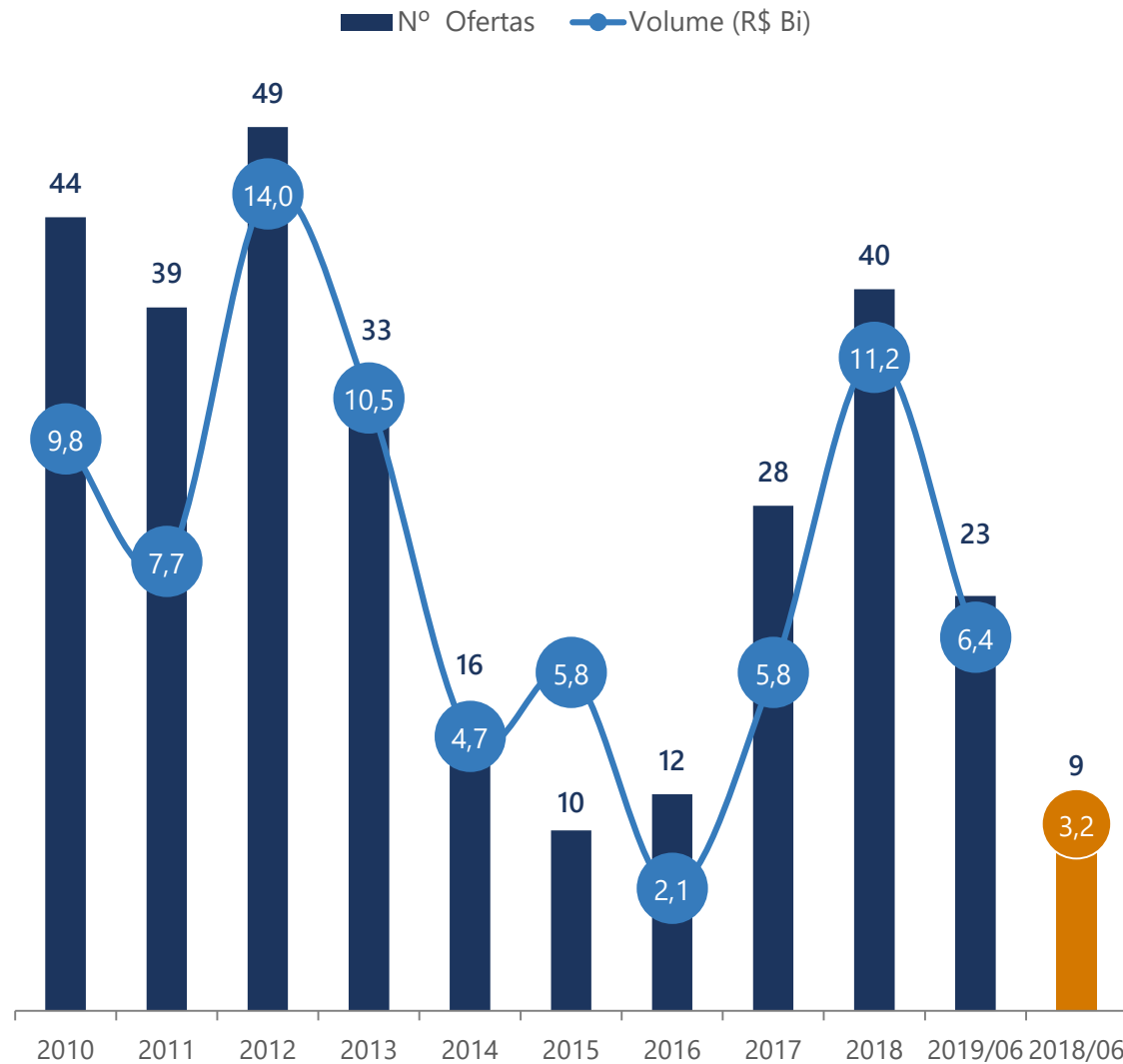
Gestão Profissional

As decisões são tomadas por gestores que estudam de perto o mercado imobiliário e têm recursos para identificar os ciclos e contra ciclos do mercado.

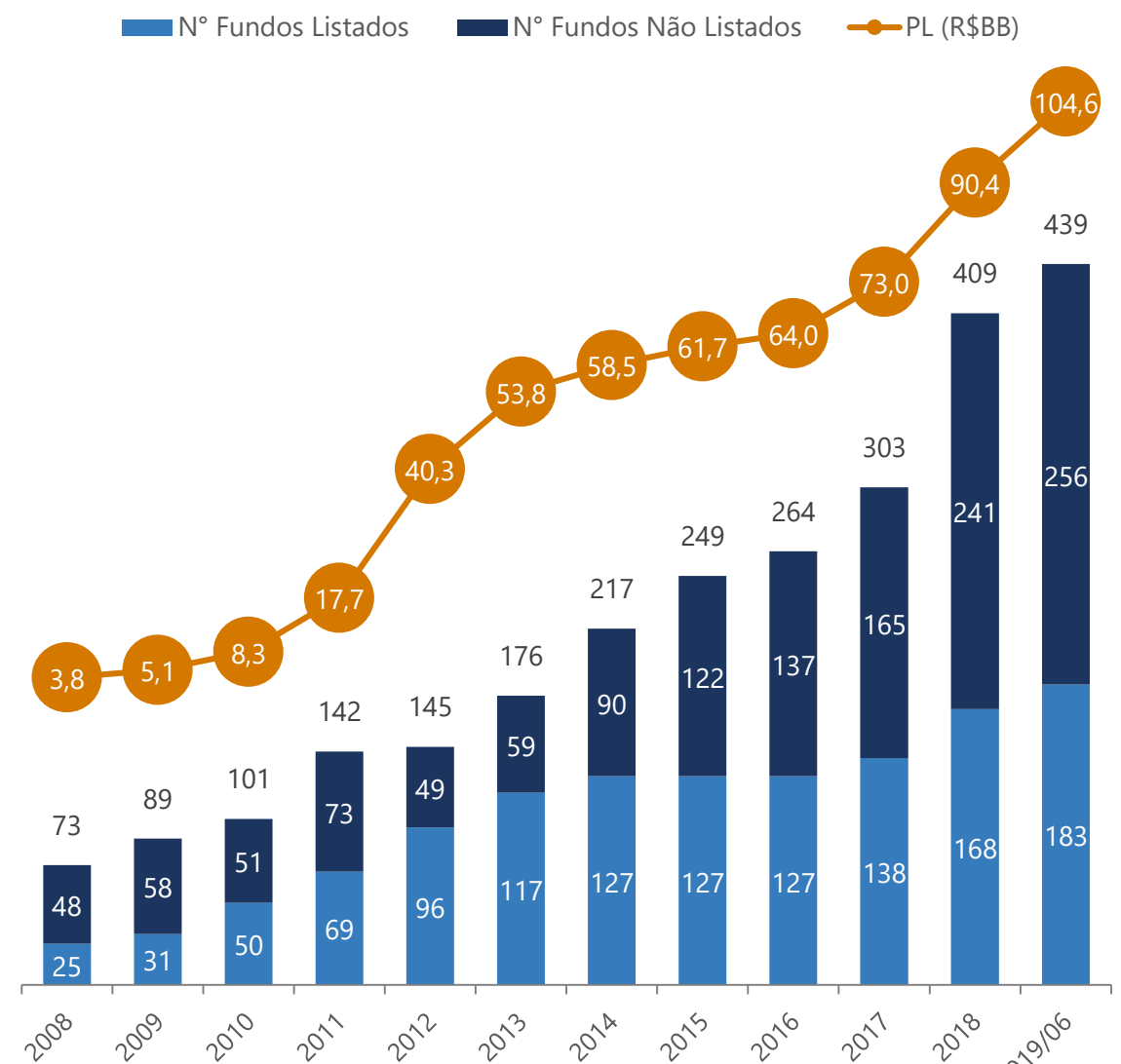
As informações contidas neste slide encontram-se na página 213 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Evolução de Ofertas Públicas



Evolução no número de FIIs



Fonte: B3

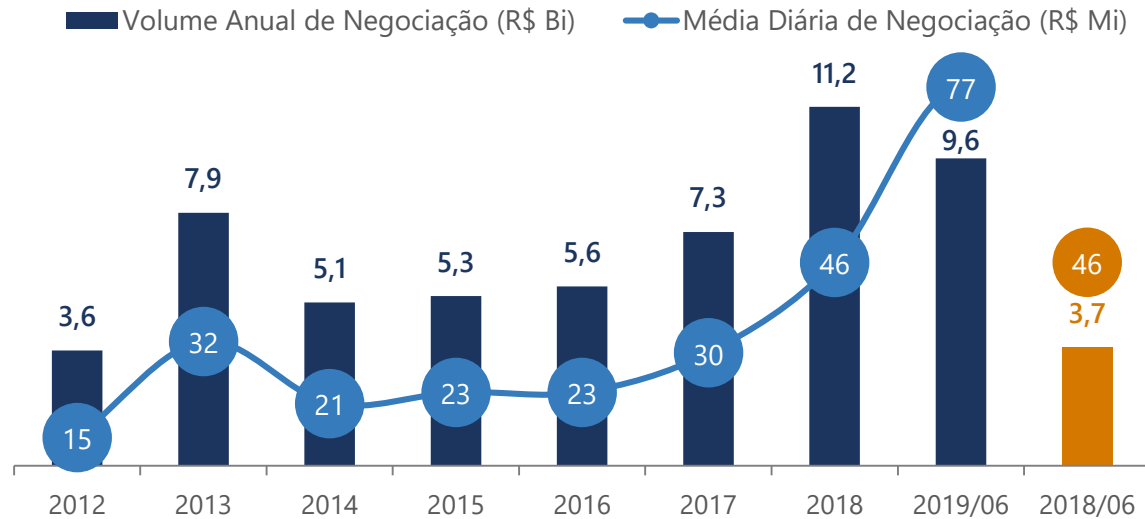
As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 214 e 215 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")



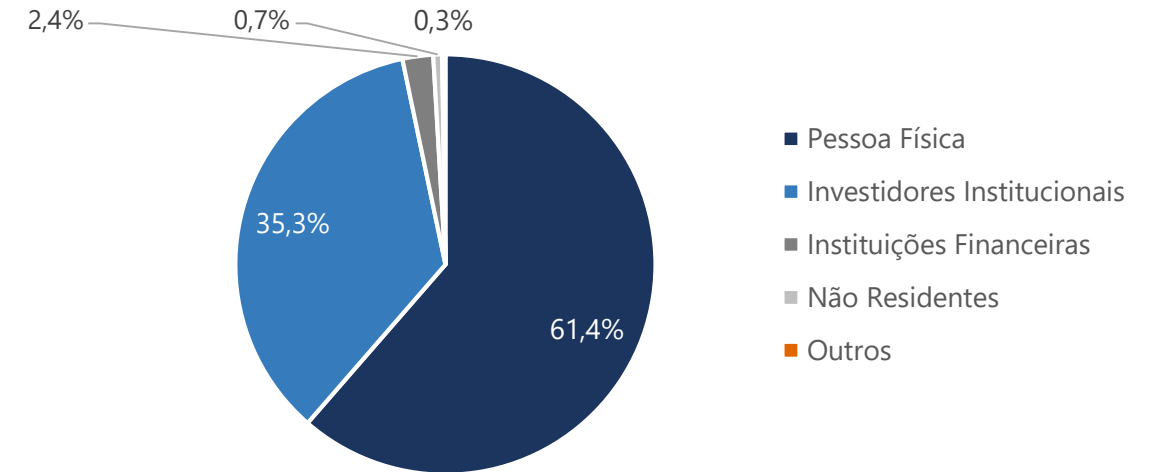
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

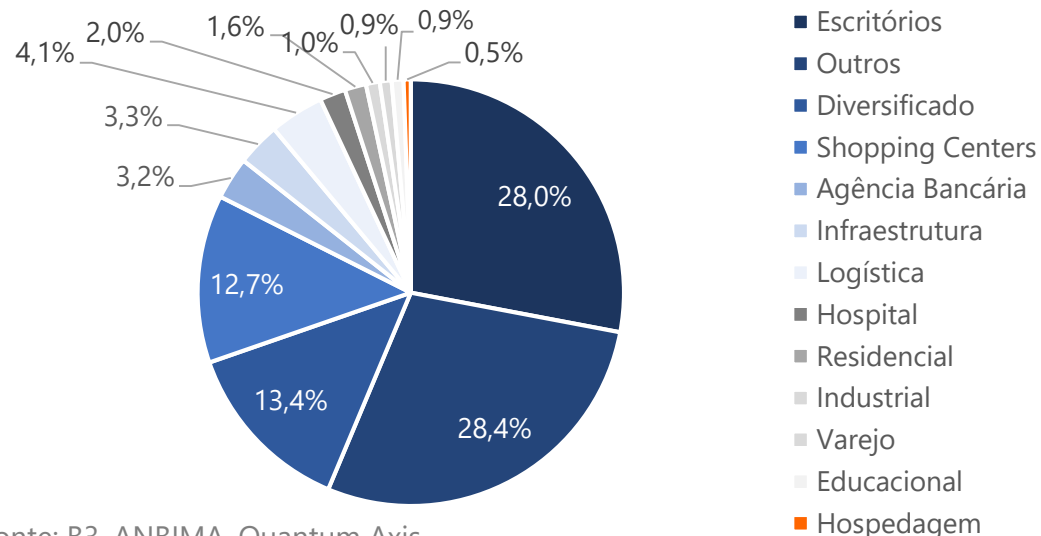
Volume Negociado Anual e Média Diária de Negociação



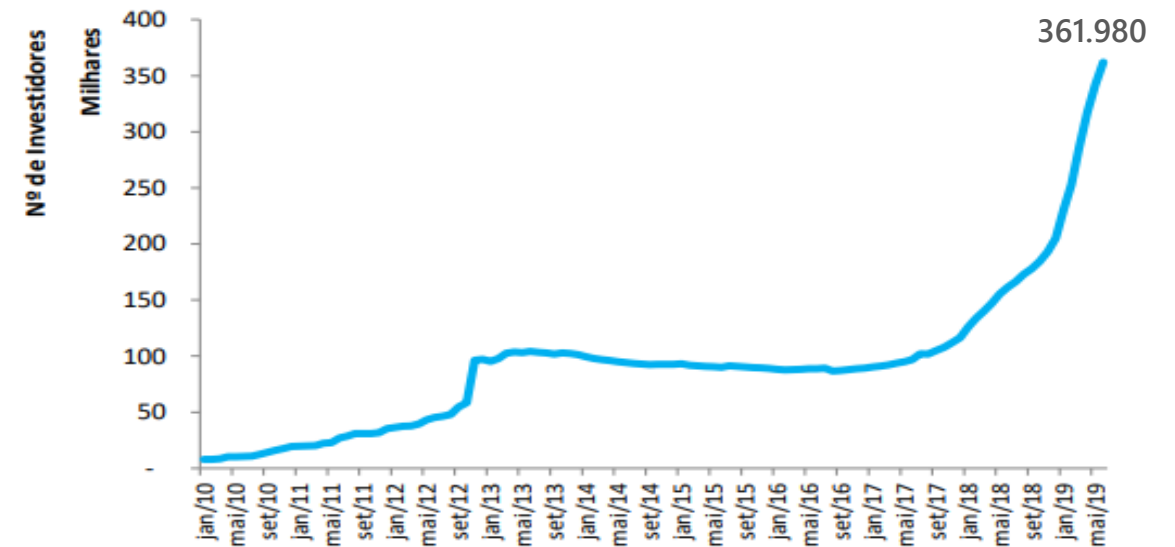
Participação por tipo de investidor



Quebra por Tipo de Ativo por Volume de Mercado (%)



Número de Investidores (Milhares)



Fonte: B3, ANBIMA, Quantum Axis

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 213, 214, 215 219 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)

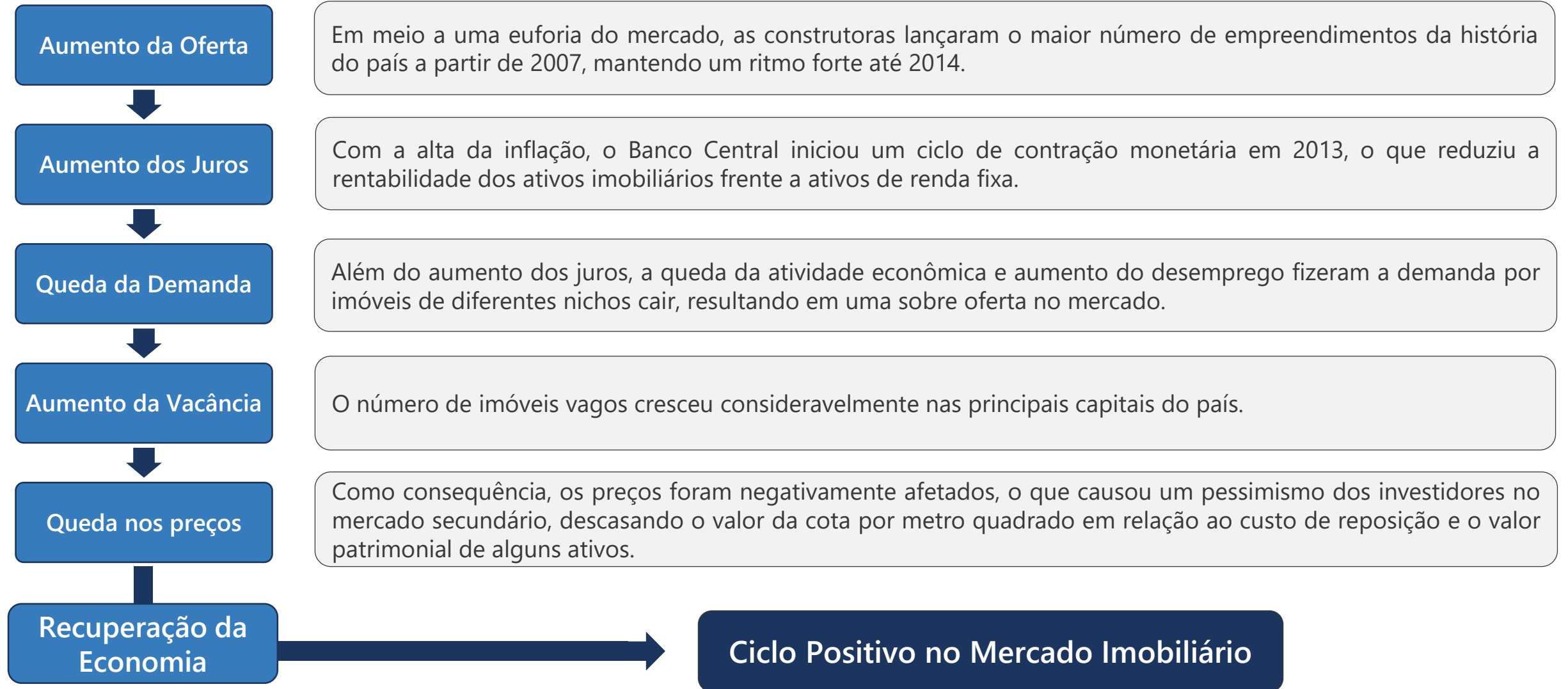
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

RESUMO DA TESE DE INVESTIMENTO

O objetivo do fundo é auferir rendimentos provenientes das aplicações em fundos imobiliários negociados no mercado secundário



As informações contidas neste slide encontram-se da página 219 à página 225 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)

DIVERSIFICAÇÃO DE ATIVOS

A diversificação é fundamental na estratégia de mitigar riscos inerentes a um nicho específico do mercado



Edifícios Comerciais

- Aumento taxa de vacância, somado a queda do preço dos aluguéis fez o valor das cotas FII de prédios comerciais desvalorizar;
- Com a volta do crescimento econômico, que deve pressionar as taxas de vacância, esses ativos apresentam perspectivas de valorização no médio e longo prazo.



Shoppings

- Apesar da crise, muitos shoppings seguem performando bem;
- Shoppings bem posicionados e administrados tendem a ter resiliência;
- Maior pulverização de inquilinos
- Parte do risco da queda de consumo fica com o lojista .



Condomínios Logísticos

- Tempo de construção mais curto: a entrega pode ser feita em, no máximo, 18 meses;
- Com a retomada da economia e a expectativa de queda da capacidade ociosa da indústria, a vacância deve ser reduzida.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 219 à página 225 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

FUNDOS IMOBILIÁRIOS x INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEIS

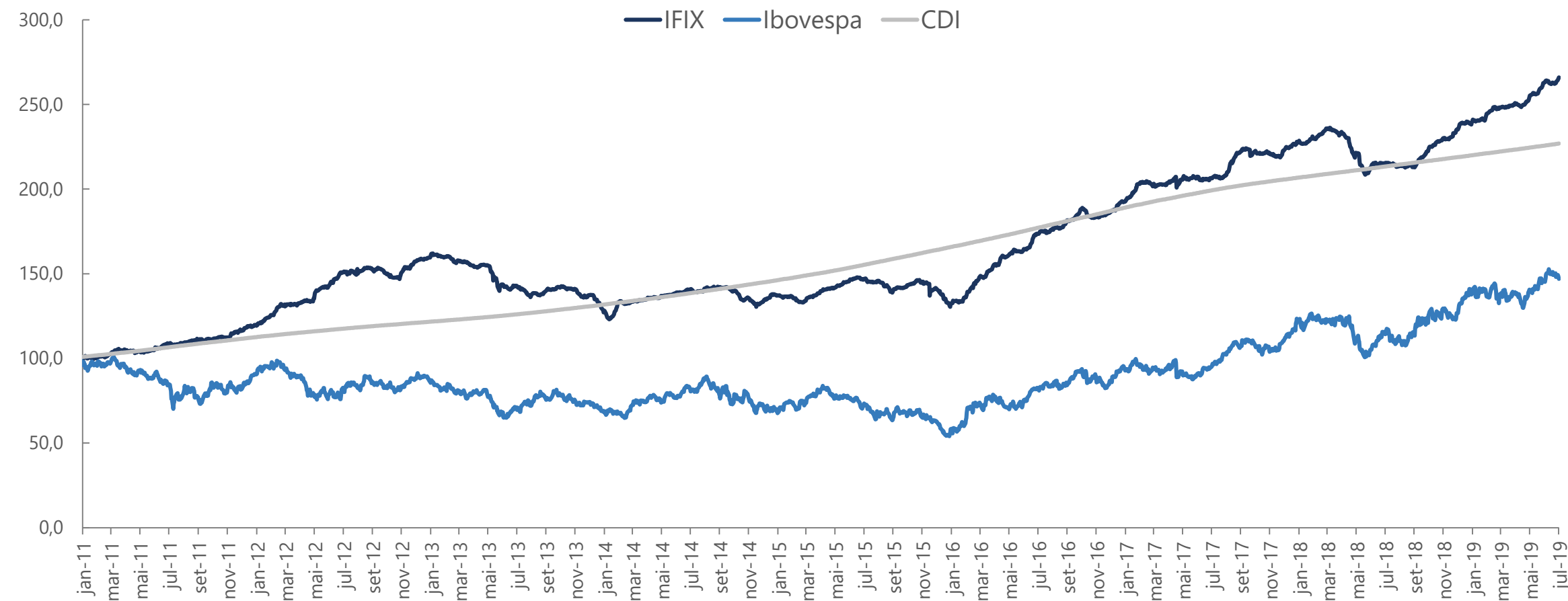
	Investimento Direto em Imóveis	Investimento em FIs
Tributação	Rendimentos sujeitos a IR para pessoa física.	Rendimento livre de IR para pessoa física, desde que observados os parâmetros estabelecidos na legislação.*
Gestão	Gestão individual, com o investidor tendo a preocupação de administrar documentos, locação, impostos, inquilino, reforma, cobrança, etc.	Gestão ativa profissional, contando com gestores que monitoram constantemente o mercado de fundos imobiliário.
Investimento	Maior burocracia em relação as cotas negociadas em bolsa, tanto para comprar um imóvel quanto para alugar. Deve-se dispor de alta quantia de capital, dada a incapacidade de comprar um fragmento do imóvel.	Menor burocracia em relação ao ativo físico, pois algumas cotas são negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado, sendo possível comprar apenas uma fração do imóvel. Assim, não é necessário dispor de um alto volume financeiro.
Desinvestimento	Desinvestimento feito através de venda do imóvel, sujeito a custos de transação e menor liquidez em relação as cotas negociadas em bolsa.	Desinvestimento feito com negociação das cotas em bolsa ou mercado de balcão organizado, de forma mais simples, podendo ser fracionado e com uma liquidez maior em relação ao ativo físico.
Risco	A posse direta de um imóvel expõe o investidor a um risco concentrado de vacância e inadimplência.	Possibilidade de compor a carteira com investimentos em várias propriedades e com vários locatários, pulverizando o risco de vacância e inadimplência.
Blindagem Patrimonial	O proprietário do imóvel está exposto ao risco de alienação em casos da execução por parte de credores.	As execuções de dívidas de empresas não atingem o patrimônio investido no FII, uma vez que os ativos estão em nome do administrador fiduciário, garantindo a proteção patrimonial dos cotistas do fundo.

* Condições para isenção de IR para pessoa física: Possuir menos de 10% das cotas do fundo; Fundo ter mais de 50 cotistas; Fundo estar listado em bolsa ou balcão organizado; O imposto sobre o ganho de capital se mantém em 20%.

As informações contidas neste slide encontram-se na página 213 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Performance – Índice de Fundos de Investimentos imobiliários (IFIX)



	jul/19	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
IFIX	1,2%	12,3%	5,1%	18,9%	33,3%	4,7%	-2,9%	-13,0%	35,1%	16,4%
Ibovespa	0,5%	11,9%	12,8%	28,2%	42,9%	-10,6%	-0,7%	-17,7%	5,4%	-18,9%
CDI	0,5%	3,6%	6,4%	9,9%	13,9%	13,2%	10,8%	8,0%	8,4%	11,6%

Fonte: Quantum Axis

2019 até 31/07/19

As informações contidas neste slide encontram-se na página 214 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

DIRETRIZES **Ativos Alvo**

Valuation	Localização	Qualidade Imobiliária
• Desconto em relação ao valor justo • Análise do Cap Rate de entrada • Análise financeira: Projeção de receitas baseados em premissas de vacância, aluguel/m² e cap rates futuros, entre outros. • Ativos abaixo do custo de reposição • Ativos momentaneamente descontados por motivos não intrínsecos, tais como: ✓ <i>Movimento anormal de compra ou venda no mercado secundário</i> ✓ <i>Pessimismo ou otimismo exacerbado</i>	• Localizações com potencial de valorização do m² • Foco no Estado de São Paulo • Para ativos comerciais: ✓ <i>Regiões com demanda crescente</i> ✓ <i>Pólos comerciais e de desenvolvimento</i> • Para shoppings: ✓ <i>Regiões com concentração de renda e potencial de consumo</i> ✓ <i>Regiões de crescimento demográfico esperado</i> • Para centros logísticos: ✓ <i>Rodovias com alto fluxo, regiões centrais e com forte atividade econômica</i>	• Foco em ativos AAA ou A • Busca por ativos com características que geram valor, como: ✓ <i>Sustentabilidade – Reduz custos de ocupação</i> ✓ <i>Tecnologia – Reduz a velocidade de depreciação do ativo</i>

As informações contidas neste slide encontram-se na página 49 e 50 do prospecto

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

ESTUDO DE VIABILIDADE **Premissas de Receita**

A metodologia consiste na projeção das receitas e despesas do fundo, resultando no fluxo de investimento/desinvestimento dos cotistas.

Prazo Considerado no Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade considerada um prazo de 5 anos para fins de simulação.

Principais Premissas do Estudo de Viabilidade

Data Base: 12/07/2019

Premissas de Receita

Rendimentos dos Ativos Investidos Distribuição de dividendos dos ativos + ganho de capital na negociação das cotas no mercado secundário

Receita Financeira 90% do CDI do saldo em caixa (**Imposto de renda:** Tabela Regressiva do Imposto de Renda)

Retorno Médio dos Ativos Alvo 15,45% ao ano

Principais Premissas Operacionais dos Ativos Alvo

- Vacância média de 20% nos ativos alvo, chegando a 10% no 5º ano
- 1% ao ano na média de crescimento real do aluguel
- Cap Rate de entrada médio de 9%, chegando a 8% no 5º ano
- Distribuição de dividendos dos ativos alvo na média de 95% do FFO

Cronograma de alocação dos Ativos

Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
12%	10%	9%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	5%

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 226 e 227 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

ESTUDO DE VIABILIDADE **Demais Premissas**

A metodologia consiste na projeção das receitas e despesas do fundo, resultando no fluxo de investimento/desinvestimento dos cotistas.

Prazo Considerado no Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade considerada um prazo de 5 anos para fins de simulação.

Principais Premissas do Estudo de Viabilidade

Data Base: 12/07/2019

Premissas de Despesas

Taxa de Administração + Gestão	0,2% a.a. sobre PL, com mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (Adm) + 0,8% a.a. sobre PL (Gestão)
Coordenação e Distribuição	1,0% + 2,75% sobre valor de cotas subscritas
Taxa de Performance	20% do que exceder o IFIX
Despesas Operacionais Mensais	R\$ 10.000,00
Imposto de Renda sobre Ativos Alvo	20% sobre ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de FIs da carteira do Fundo
Demais despesas recorrentes do Fundo	Inclui: assessor jurídico, demais despesas de estruturação, fiscalização CVM, honorário de auditoria, publicações, taxa B3, laudo de avaliação e outras despesas operacionais

Demais Premissas

Prazo de Alocação	95,2% do PL do Fundo no prazo de 12 meses a contar do encerramento da primeira oferta
Negociação Mensal dos Ativos Alvo	Venda de 5% da carteira com spread médio de 7%
Retorno esperado do IFIX	10% a.a.

As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 226 e 227 do prospecto (seção "Estudo de Viabilidade")

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE Fluxo de Caixa – Cenário Base

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Total
(=) RECEITA BRUTA	7.416.394	12.197.960	13.573.314	14.971.843	16.103.330	64.262.841
(+) Rendimentos	3.421.418	7.646.716	8.507.718	9.420.956	10.110.508	39.107.316
(+) Receita Financeira	1.641.729	44.386	55.129	55.129	55.129	1.851.503
(+) Giro da Carteira	2.353.246	4.506.858	5.010.467	5.495.758	5.937.693	23.304.022
(-) IR sobre Ganho de Capital	(470.649)	(901.372)	(1.002.093)	(1.099.152)	(1.187.539)	(4.660.804)
(=) RECEITA LÍQUIDA	6.945.744	11.296.588	12.571.221	13.872.692	14.915.792	59.602.037
(-) Aquisição de Cotas	(95.165.487)	-	-	-	-	(95.165.487)
(-) Custos e Despesas do Fundo	(5.655.499)	(1.450.588)	(1.546.164)	(1.638.263)	(1.626.676)	(11.917.190)
(-) Taxa de administração	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(1.800.000)
(-) Taxa de gestão	(768.199)	(863.288)	(958.864)	(1.050.963)	(1.039.376)	(4.680.690)
(-) Taxa de Estruturação	(1.000.000)	-	-	-	-	(1.000.000)
(-) Comissão de Distribuição	(2.750.000)	-	-	-	-	(2.750.000)
(-) Assessor Jurídico	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)
(-) Demais Despesas de Estruturação	(450.000)	-	-	-	-	(450.000)
(-) Fiscalização CVM	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(48.000)
(-) Honorário de Auditoria	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Publicações	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Taxa B3	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(38.500)
(-) Laudo avaliação	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Outras Despesas Operacionais	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(600.000)
(=) FLUXO DE CAIXA APÓS CUSTOS E DESPESAS	(93.875.242)	9.846.000	11.025.057	12.234.428	13.289.116	(47.480.640)
(+) Aportes	100.000.000	-	-	-	-	100.000.000
(-) Dividendos	(5.124.758)	(9.846.000)	(11.025.057)	(12.234.428)	(13.289.116)	(51.519.360)
(-) Performance fee	-	1.226.560	1.064.258	823.060	586.882	3.700.760
(=) FLUXO DE CAIXA PARA O COTISTA	94.875.242	(8.619.440)	(9.960.799)	(11.411.368)	(12.702.234)	52.181.401
(=) Patrimônio Líquido (Média do Período)	98.545.688	107.901.686	120.520.869	132.868.597	146.720.321	122.649.330
(+) Rendimento	5.124.758	8.619.440	9.960.799	11.411.368	12.702.234	47.818.599
(=) Dividend Yield	5,2%	8,0%	8,3%	8,6%	8,7%	6,8%
Ganho de Capital	6,2%	7,1%	6,9%	7,0%	7,7%	
Retorno Total	11,6%	15,1%	15,3%	15,8%	16,9%	
IFIX	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
CDI	5,4%	5,9%	7,4%	7,4%	7,4%	
% IFIX	115,7%	151,3%	153,2%	157,7%	168,8%	
% CDI	214,6%	257,3%	208,5%	214,5%	229,6%	

As informações contidas neste slide encontram-se na página 228 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE Fluxo de Caixa – Cenário Conservador

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Total
(=) RECEITA BRUTA	2.158.353	3.535.306	3.938.012	4.312.632	4.662.141	18.606.444
(+) Rendimentos	982.748	2.196.397	2.443.706	2.678.934	2.901.504	11.203.290
(+) Receita Financeira	499.672	44.386	55.129	55.129	55.129	709.446
(+) Giro da Carteira	675.932	1.294.523	1.439.177	1.578.569	1.705.507	6.693.708
(-) IR sobre Ganho de Capital	(135.186)	(258.905)	(287.835)	(315.714)	(341.101)	(1.338.742)
(=) RECEITA LÍQUIDA	2.023.166	3.276.402	3.650.177	3.996.919	4.321.039	17.267.702
(-) Aquisição de Cotas	(27.334.768)	-	-	-	-	(27.334.768)
(-) Custos e Despesas do Fundo	(2.488.922)	(840.947)	(868.400)	(894.854)	(891.052)	(5.984.174)
(-) Taxa de administração	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(360.000)	(1.800.000)
(-) Taxa de gestão	(226.622)	(253.647)	(281.100)	(307.554)	(303.752)	(1.372.674)
(-) Taxa de Estruturação	(300.000)	-	-	-	-	(300.000)
(-) Comissão de Distribuição	(825.000)	-	-	-	-	(825.000)
(-) Assessor Jurídico	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)
(-) Demais Despesas de Estruturação	(450.000)	-	-	-	-	(450.000)
(-) Fiscalização CVM	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(9.600)	(48.000)
(-) Honorário de Auditoria	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Publicações	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Taxa B3	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(7.700)	(38.500)
(-) Laudo avaliação	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(150.000)
(-) Outras Despesas Operacionais	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(120.000)	(600.000)
(=) FLUXO DE CAIXA APÓS CUSTOS E DESPESAS	(27.800.523)	2.435.455	2.781.777	3.102.065	3.429.987	(16.051.239)
(+) Aportes	30.000.000	-	-	-	-	30.000.000
(-) Dividendos	(1.199.477)	(2.435.455)	(2.781.777)	(3.102.065)	(3.429.987)	(12.948.761)
(-) Performance fee	-	337.097	298.733	229.453	161.615	1.026.898
(=) FLUXO DE CAIXA PARA O COTISTA	28.800.523	(2.098.357)	(2.483.044)	(2.872.612)	(3.268.373)	18.078.138
(=) Patrimônio Líquido (Média do Período)	29.038.119	31.705.803	35.330.462	38.877.150	41.311.581	35.097.208
(+) Rendimento	1.199.477	2.098.357	2.483.044	2.872.612	3.268.373	11.921.862
(=) Dividend Yield	4,1%	6,6%	7,0%	7,4%	7,9%	6,0%
Ganho de Capital	5,9%	6,9%	6,8%	6,9%	5,8%	
Retorno Total	10,2%	13,6%	13,9%	14,4%	13,9%	
IFIX	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
CDI	5,4%	5,9%	7,4%	7,4%	7,4%	
% IFIX	101,5%	135,8%	139,2%	144,1%	138,9%	
% CDI	188,4%	231,0%	189,4%	196,0%	189,0%	

As informações contidas neste slide encontram-se na página 229 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

ESTUDO DE VIABILIDADE **Resultados**

Resultados do Estudo de Viabilidade		
	Cenário Base Captação R\$ 100 mi	Cenário Conservador Captação R\$ 30 mi
Taxa Interna de Retorno	14,91%	12,51%
Equity Multiple	1,84	1,70
Margem Líquida	40,84%	35,48%

Cálculo da TIR

Fluxo de Investimento e Retorno dos Cotistas somado ao Patrimônio Líquido do fundo no último período

Cálculo da Margem Líquida

$\text{Lucro Líquido} / (\text{Total de Receitas} + \text{Patrimônio Líquido do fundo no último período})$

Cálculo do Equity Multiple

$(\text{Dividendos} + \text{Patrimônio Líquido do fundo no último período}) / \text{Total Aportado}$

É importante ressaltar que o estudo apresentado não representa qualquer garantia, presente ou futura, de rentabilidade das cotas do Fundo.

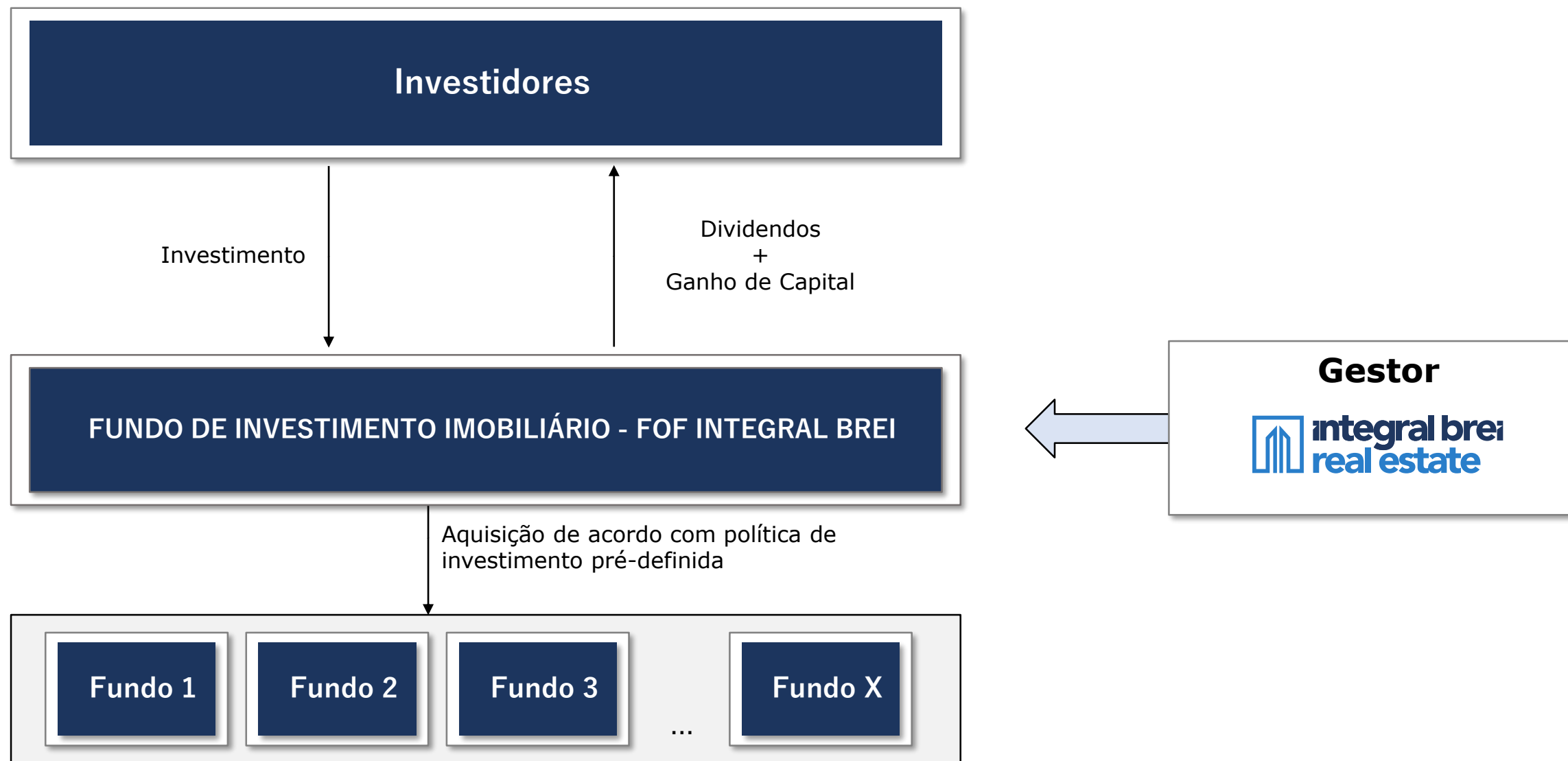
As informações contidas neste slide encontram-se na página 229 do prospecto (seção “Estudo de Viabilidade”)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

ESTRUTURA DE INVESTIMENTO



As informações contidas neste slide encontram-se nas páginas 56 e 57 do prospecto

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

SUMÁRIO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	
Objetivo	Investir em cotas de fundos imobiliários
Veículo	FOF - Fundo de investimento em cotas de fundos imobiliários
Mercado Secundário	Bolsa de Valores
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidor Individual
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Taxa de Administração	0,20%
Gestor	Integral BREI – Brazilian Real Estate Investments
Taxa de Gestão	0,80%
Distribuição / Estruturação e Coordenação	1,00% + 2,75%
Taxa de Performance	20% do que exceder o IFIX
CARACTERÍSTICA DA OFERTA	
Distribuição	Pública
Distribuidor	Órama DTVM S/A
Valor total da Oferta	R\$ 100.000.000,00
Captação Mínima	R\$ 30.000.000,00
Data de Início da Oferta	19/07/2019
Data de Encerramento da Oferta	13/09/2019

As informações contidas neste slide encontram-se da página 29 à 44 e página 131 do prospecto

CRONOGRAMA DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3	12.06.2019
2.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	11.07.2019
3.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	19.07.2019
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	19.07.2019
5.	Início das apresentações a potenciais Investidores	19.07.2019
6.	Início do Período de Reserva	30.07.2019
7.	Recebimento dos vícios sanáveis pela CVM	02.08.2019
8.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	06.08.2019
9.	Divulgação do Comunicado ao Mercado com alteração do Cronograma	06.08.2019
10.	Início do Período de Retratação	07.08.2019
11.	Encerramento do Período de Retratação	13.08.2019
12.	Registro da Oferta na CVM	20.08.2019
13.	Encerramento do Período de Reserva	05.09.2019
14.	Data de Alocação do Fundo	06.09.2019
15.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição	06.09.2019
16.	Data de divulgação da Alocação aos Participantes da Oferta e Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	06.09.2019
17.	Data da Liquidação da Oferta	11.09.2019
18.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	13.09.2019

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

(2) A alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada utilizando-se o critério de rateio, caso a Oferta tenha excesso de demanda, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

(3) O Período de Reserva compreende o entre a data de 30 de julho de 2019 e a data estimada de 05 de agosto de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o montante total da Primeira Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, de comum acordo e após ouvido o Gestor, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas.

As informações contidas neste slide encontram-se na página 44 do prospecto

Sumário

1	Histórico do Gestor
2	Perspectivas do Mercado
3	Indústria de Fundos Imobiliário
4	Tese de Investimento
5	Estrutura e Processo de Investimento
6	Sumário Executivo
7	Fatores de Risco

FATORES DE RISCOS

I - Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros 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 das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Demais riscos macroeconômicos

- O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

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

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

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

IV - Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

V - Risco da Marcação a Mercado. Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

VI - Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04,

quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII - Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

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

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

X - Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

XII - 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.

XIII - Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XIV - Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Gestor pode ser obrigado a alienar os Ativos Alvo ou liquidar as Aplicações Financeiras a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

XV - Riscos de prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XVI - Risco de concentração da carteira do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na política de investimento do Regulamento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVII - Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVIII - Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XIX - Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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.

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

XXI - Risco operacional. Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão selecionados e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXII - Risco de potencial conflito de interesse. O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou entre o Fundo e determinado Cotista, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXIII - Risco do Estudo de Viabilidade. O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos, ou cuja carteira seja analisada e recomendada pelo Gestor. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira seja analisada pelo Gestor em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida ou recomendada pelo Gestor e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

XXIV - Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

XXV - Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem 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 nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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

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

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

XXIX - Riscos relativos aos Ativos Alvo. O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Alvo, sem qualquer restrição a setores da economia. Além disso, o Fundo não tem Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Adicionalmente, considerando que o Fundo deverá realizar aplicações preponderantemente em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

(i) *Riscos relativos à inexistência de Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo*

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

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

XXX - Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir indiretamente em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos Alvo, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, 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 encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) Risco de desapropriação

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

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

(v) Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(vi) Risco de vacância

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

(vii) Risco de desvalorização dos imóveis

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

(viii) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(ix) Risco de contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(x) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

(xi) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos Alvo do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

(xii) Risco relacionado à aquisição de imóveis

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou liquidação dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

XXXI - Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXXII - Não existência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

XXXIII - Riscos relativos à Oferta.

(i) Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

(ii) Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 27 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

(iii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

FATORES DE RISCOS

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

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

(v) Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” nesta página deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e disponibilização do anúncio de rendimentos pro rata. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(vi) A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário.

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

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

XXXV - Informações contidas neste Prospecto Preliminar. Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

As informações contidas neste slide encontram-se da página 75 à página 87 do prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Coordenador Líder

ÓRAMA

Investidor institucional

Douglas Paixão

+55 (21) 3797-8092

Investidor não institucional

Thiago Villela

Gabriel Carvalho

+55 (21) 3797-8066

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Acesso ao Prospecto:

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acesso ao Prospecto, neste identificar o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI dentre os links disponíveis, selecionando, em seguida, “Prospecto”).

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Acesso ao Prospecto:

Website: <https://www.orama.com.br/> (neste website, na página principal, clicar em “Ofertas Públicas”, depois em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI”, por fim em Prospecto)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Acesso ao Prospecto:

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “central de sistemas”, clicar em “ofertas públicas”, clicar em “Ofertas de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida em buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI”, e, então, clicar em o “Prospecto”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Acesso ao Prospecto:

Website: www.b3.com.br (neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas e clicar em Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI” e, então, localizar o “Prospecto”)

As informações contidas neste slide encontram-se na página 25 do prospecto



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 75 DO PROSPECTO DA OFERTA.