

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

XP LOG

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

No montante de até,

R\$ 275.000.079,66

(duzentos e setenta e cinco milhões e setenta e nove reais e sessenta e seis centavos)

Tipo ANBIMA: FII Gestão Ativa – Segmento Logístico



Gestor



Coordenador Líder



Administrador

¹XP Asset é a marca da XP Gestão de Recursos Ltda.

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

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder") e pela XP Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da 2ª (Segunda) Emissão do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Oferta", "Novas Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo constantes no Regulamento e no Prospecto (conforme abaixo definidos) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

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

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

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

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO
FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A
SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

Disclaimer

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

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 72.

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

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

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

Disclaimer

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e nos Prospectos, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 91 a 112.

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

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

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

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 101 A 120.

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

Disclaimer

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

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 02 DE JANEIRO DE 2019.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 101 A 120.

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

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

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

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

Disclaimer

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

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

Fundamentos Macroeconômicos e Segmento



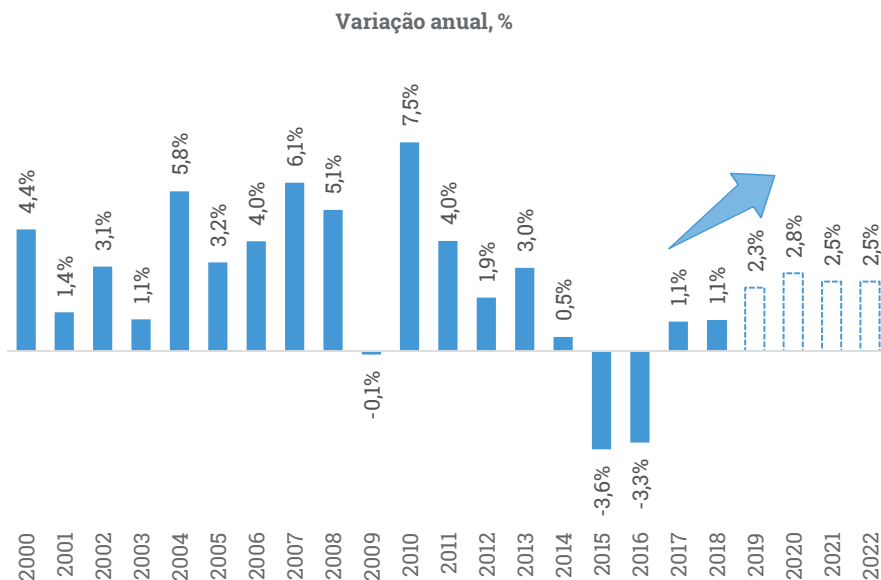
Fundamentos Macroeconômicos

(Páginas 44 e 45 do Prospecto Definitivo)

1,1%

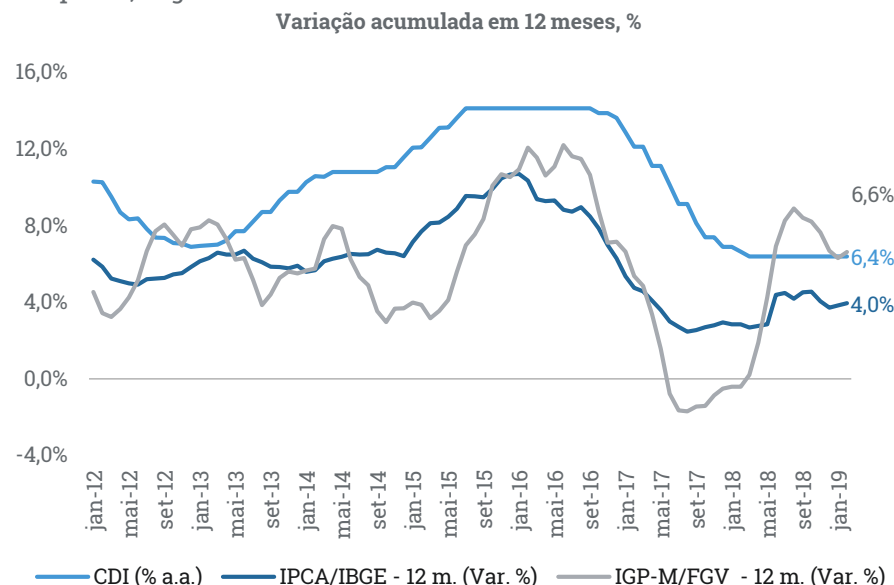
Produto Interno Bruto¹

Após 2 anos de quedas consecutivas, sinais de recuperação se tornam mais evidentes com o ponto de inflexão em 2017 e o leve crescimento em 2018. Com isto, são mantidas as perspectivas de crescimento para os anos seguintes.



Taxa básica de juros e inflação²

A taxa de juros no patamar atual, na visão da XP Asset, incide positivamente sobre a demanda agregada e sobre a formação bruta de capital fixo, barateando empréstimos e estimulando investimentos. Os índices de inflação (IPCA e IGP-M) permanecem em patamares baixos, não havendo pressão inflacionária que justifique novas altas de juros no curto prazo, segundo o BCB.



¹BCB. Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Mediana - Anual - 06/03/2019 para 2019 a 2022. ²B3, IBGE e FGV.

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

Fundamentos Macroeconômicos

(Páginas 45 e 46 do Prospecto Definitivo)

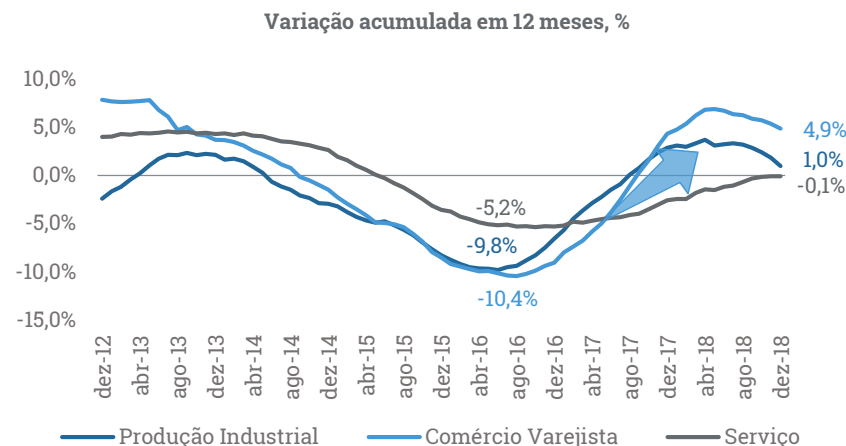
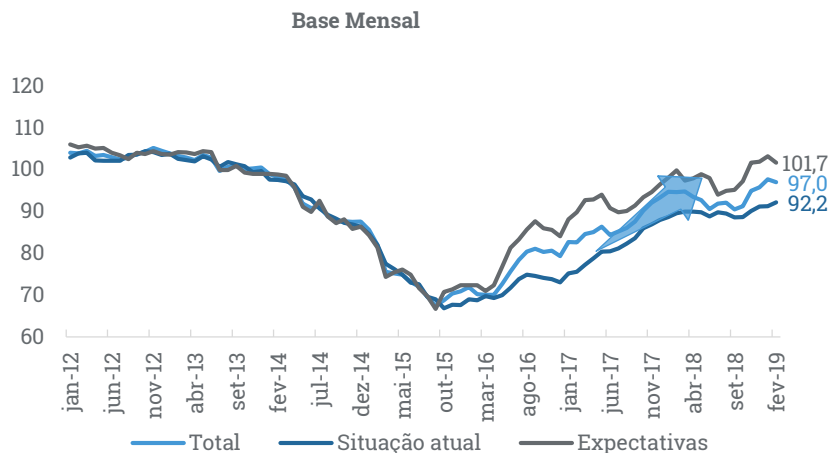
Índice de Confiança Empresarial¹

Elevação nos índices de confiança do empresário, na visão da XP Asset, indica melhora na percepção do cenário macroeconômico de curto e de médio prazo.



Produção Industrial e Setores de Serviços e de Comércio Varejista²

O aumento na produção industrial e a retomada dos setores de serviços e comércio varejista sinalizam, na visão da XP Asset, a recuperação econômica e reforçam ainda mais a expectativa de crescimento econômico.



¹FGV. Fevereiro de 2019. ²IBGE. Janeiro de 2019.

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

Fundamentos Macroeconômicos

(Páginas 46 e 47 do Prospecto Definitivo)

Índice de Confiança do Consumidor¹

Sentimento de melhora do cenário atual e otimismo em relação ao futuro (disparidade positiva entre situação atual e a expectativa).

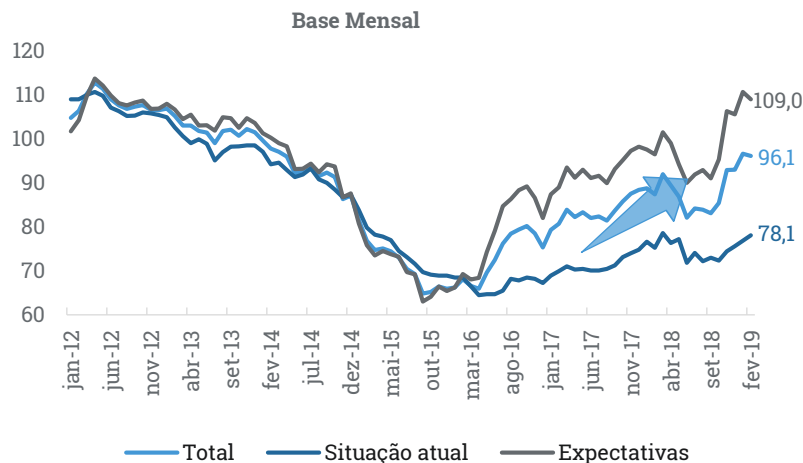


Renda²

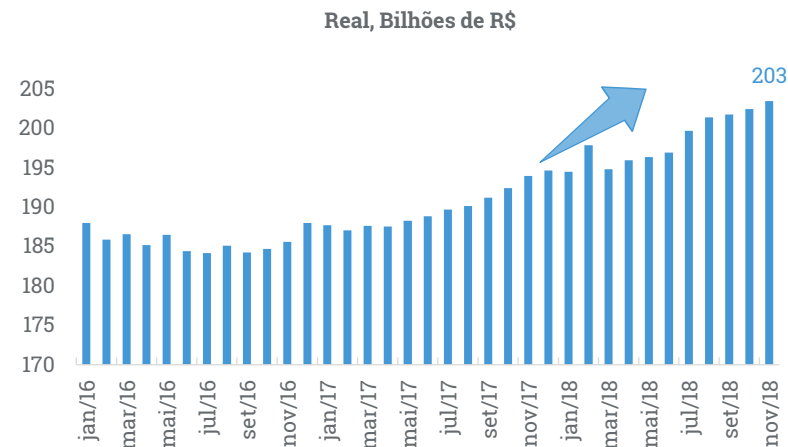
Ainda que resistente e em ritmo lento, a redução da taxa de desemprego desde 2017 promoveu o aumento na massa de rendimento disponível.



Isto favorece a aceleração do consumo, fomentando a indústria, comércio e serviços, e realimentando o ciclo econômico.



¹FGV. Fevereiro de 2019. ²IBGE. Novembro de 2018.



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



BIG BOX

Operações próprias de grandes empresas comerciais e grandes operadores logísticos terceirizados



MODULAR

Ponto de distribuição estratégico de grandes empresas e pequenas empresas de logística e transportadoras



HÍBRIDO

Complexos logísticos e industriais que combinam galpões big box e modulares



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

Fundamentos do Segmento | Tipos de contratos

(Página 49 do Prospecto Definitivo)

Os ativos imobiliários poderão estar alugados ao Fundo com base em contratos atípicos ou típicos. Os contratos atípicos decorrem de operações imobiliárias de *built-to-suit*, *sale-and-leaseback* e *buy-to-lease*. Abaixo, são apresentadas, em termos simplistas, as diferenças entre os tipos de contratos e entre as modalidades de transações.

ATÍPICO

Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor pelo desembolso realizado. O preço acordado, portanto, dificilmente é balizado por parâmetros de mercado.

TÍPICO

Contratos de locação nos termos da Lei 8.245 de 1991, atualizados anualmente pela inflação e a cada três anos pelo mercado (revisional).



BUILT-TO-SUIT

Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário.



SALE-AND-LEASEBACK

Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel.



BUY-TO-LEASE

Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação com o próprio investidor.

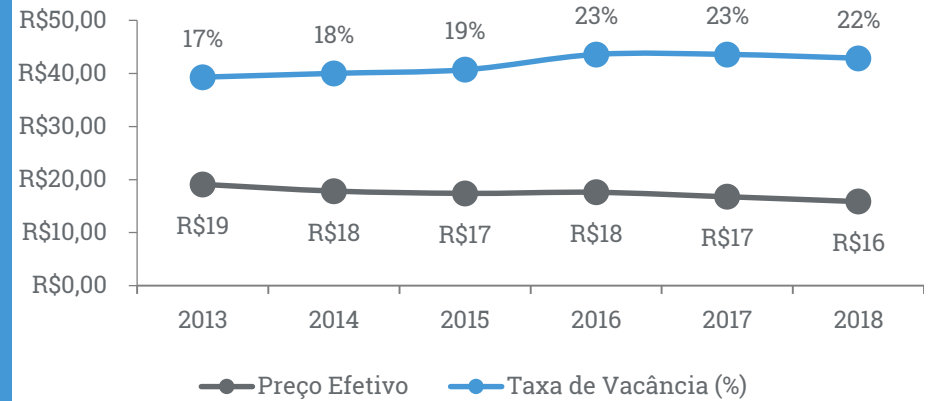


LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

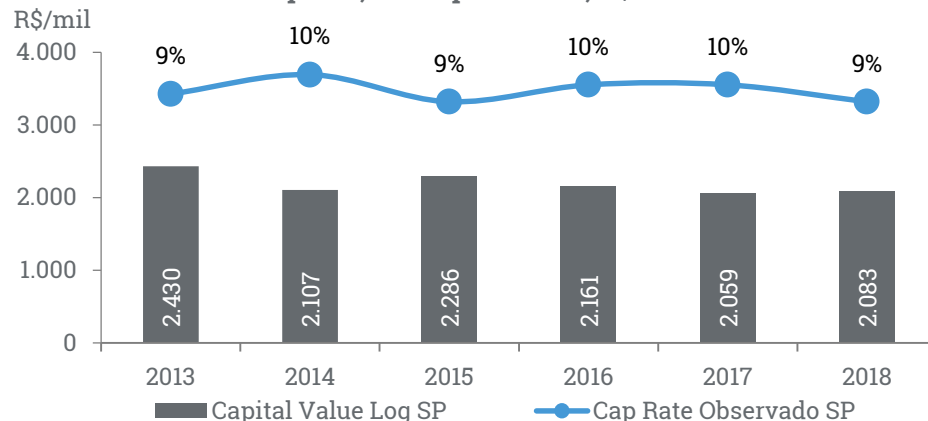
Fundamentos do Segmento | Mercado logístico e industrial de São Paulo (Páginas 47 e 48 do Prospecto Definitivo)

Os sinais de recuperação macroeconômica e a tendência de reequilíbrio entre as curvas de oferta e demanda são importantes indícios de que o setor de condomínios logísticos e industriais no Brasil já segue em direção ao equilíbrio. Os dados projetados pela XP Investimentos sobre o mercado do Estado de São Paulo – aproximadamente 64,5% da indústria nacional - revelam ponto de inflexão de vacância no ano de 2018.

Vacância, % e Preço efetivo, R\$/m² (1)



Cap rate, % e Capital value, R\$/m² (1)



Diante da redução de áreas disponíveis para locação, os empreendimentos existentes tendem a se valorizar, comprimindo a curva de cap rate.

(1) Cushman & Wakefield. Janeiro de 2019.

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

Processo de Investimentos e de Gestão Ativa



Processo de Investimentos

(Página 42 do Prospecto Definitivo)



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

Gestão do Portfólio

(Página 42 do Prospecto Definitivo)



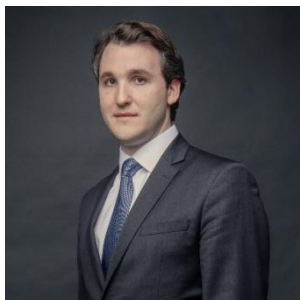
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

Equipe de Gestão



Equipe de Gestão

(Páginas 43 e 44 do Prospecto Definitivo)



André Masetti

Responsável CVM e pela estratégia de Fundos Imobiliários.

Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte.

É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – *Certificate in Financial Management*) pelo Insper.



Marcelo Hannud

Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda e líder da estratégia de investimento no setor de galpões logísticos do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como investidor e co-incorporador junto à empresas do mercado, participando ativamente dos processos de originação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R\$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para originação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

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

Equipe de Gestão

(Páginas 43 e 44 do Prospecto Definitivo)



Pedro Carraz

Responsável pela originação dos fundos de renda e líder da estratégia de investimento no setor de shopping centers do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

Possui mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A (“BRMalls”) durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, análise de investimentos dos projetos greenfields e expansões das Cia., planejamento financeiro, novos negócios e M&A. Também foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012, sendo este um dos maiores shoppings da BRMalls.

É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ).



Luiz Bueno

Responsável pelos fundos detentores de ativos de “tijolo” da XP Asset.

Atuou por 3 anos na área de gestão de fundos de investimentos da RB Capital, sendo responsável pela estratégia de *project finance* no segmento de *real estate*, cujas atividades consubstanciavam prospecção de oportunidades de investimentos, análise de viabilidade econômica dos projetos, estruturação e gestão financeira das operações investidas.

É formado em Relações Internacionais pela FACAMP e possui MBA em Engenharia Financeira pela Poli/USP.

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

Equipe de Gestão

(Páginas 43 e 44 do Prospecto Definitivo)



Rodrigo Oliveira

Analista de Gestão da XP Asset Management.

Iniciou sua carreira em 2011 na Rio Bravo, atuando na área de controladoria fiduciária e proprietária. Em 2015 foi para a RB Capital Asset Management, onde atuou por 3 anos na área de gestão de Fundos Imobiliários e Fundos de Crédito.

É formado em Matemática no IME-USP.



Samuel Evangelista

Responsável pela estruturação de ativos e fundos no núcleo de Fundos Estruturados da XPG.

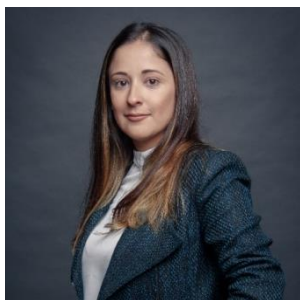
Possui mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, tendo trabalhado na RB Capital durante esse período. Passou um ano e meio na área de fundos de crédito estruturado e renda fixa no controle, análise, precificação e gerenciamento do portfólio de fundos. Também trabalhou na área de investimentos proprietários da RB Capital por mais de dois anos e meio na análise e estruturação de novos negócios com foco em projetos imobiliários e de infraestrutura, desde a modelagem financeira, interface com parceiros até estrutura fiscal, comitês de investimento e contratos da operação.

É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).

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

Equipe de Gestão

(Páginas 43 e 44 do Prospecto Definitivo)



Larissa Gavioli

Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management.

Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio.

É formada em Engenharia Civil pela UFPR.



Lucas Paravizo

Responsável pela controladoria dos fundos imobiliários da XPG.

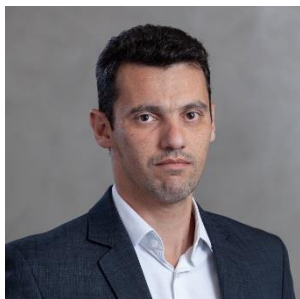
Possui mais de 8 anos de experiência em mercado de capitais com foco em imobiliário, tendo atuado por 2 anos como consultor na área de Internal Audit Risk and Compliance Services (IARCS) com foco em Major Projects Advisory (MPA) na KPMG e por 6 anos na área de Informações Gerenciais da RB Capital, com experiência em Societário, Fiscal, Controladoria, Gestão Financeira e Captação, Planejamento Estratégico, Orçamento e controle, Securitização, Gestão de Fundos e processos de M&A.

É formado em Administração pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).

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

Equipe de Gestão

(Páginas 43 e 44 do Prospecto Definitivo)



Danilo Romeu

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo”.

Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de Real Estate. Em 2011, ingressou na Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A.

É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV



Rodrigo Pavone

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo”.

Iniciou sua carreira na área de auditoria e consultoria contábil na Crowe Horwath em 2012, onde atuou por 5 anos prestando serviço em diversas empresas, sendo responsável pela carteira de clientes de tais segmentos: Fundos de investimento, Holdings patrimoniais e Real Estate. As atividades consubstanciavam nos processamentos contábeis, análise das demonstrações financeiras, visando a melhor tomada de decisão dos gestores, planejamento tributário com base nas premissas adotadas pela companhia, acompanhamento de auditorias internas e externas, estruturação e gestão de equipe para projetos de situação especial.

É formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho.

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

Breve Histórico e Premiações

(Páginas 41 e 42 do Prospecto Definitivo)

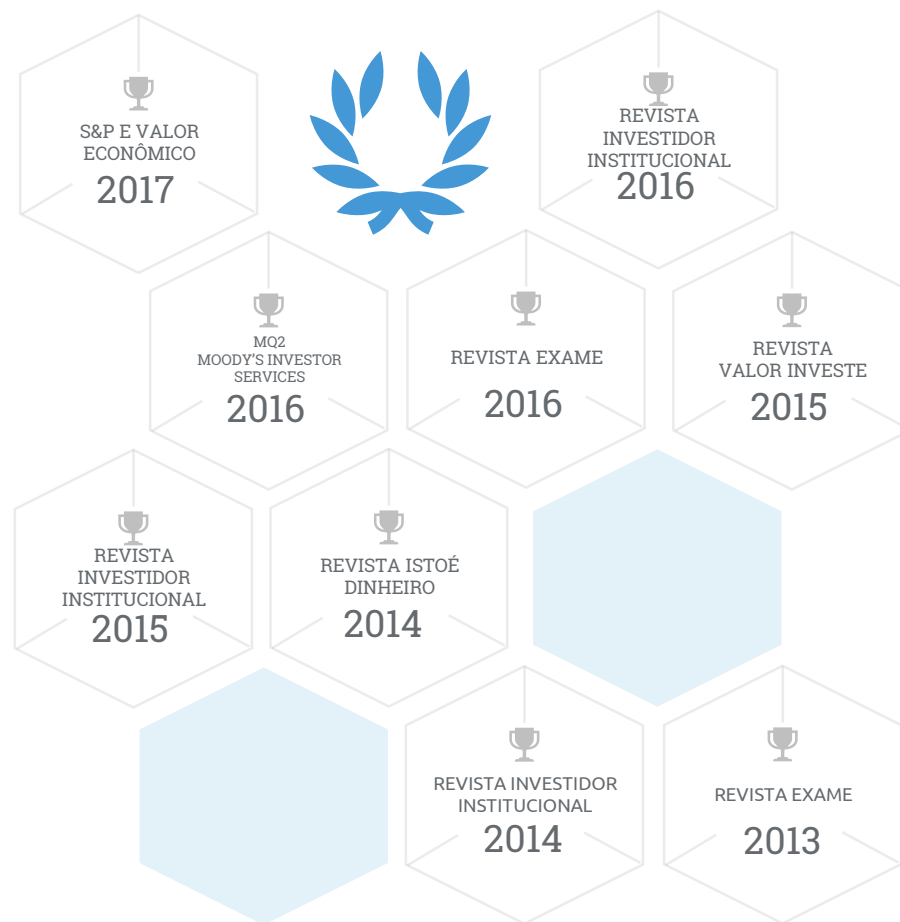
A XP Gestão de Recursos é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro.

Focada na gestão de Fundos de Investimento, a gestora possui mais de R\$ **18 bilhões** sob gestão distribuídos entre mais de **130 mil** cotistas de diferentes perfis.

"A avaliação MQ2 reflete o processo de investimento disciplinado da gestora com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)"

- **Moody's**
INVESTORS SERVICE

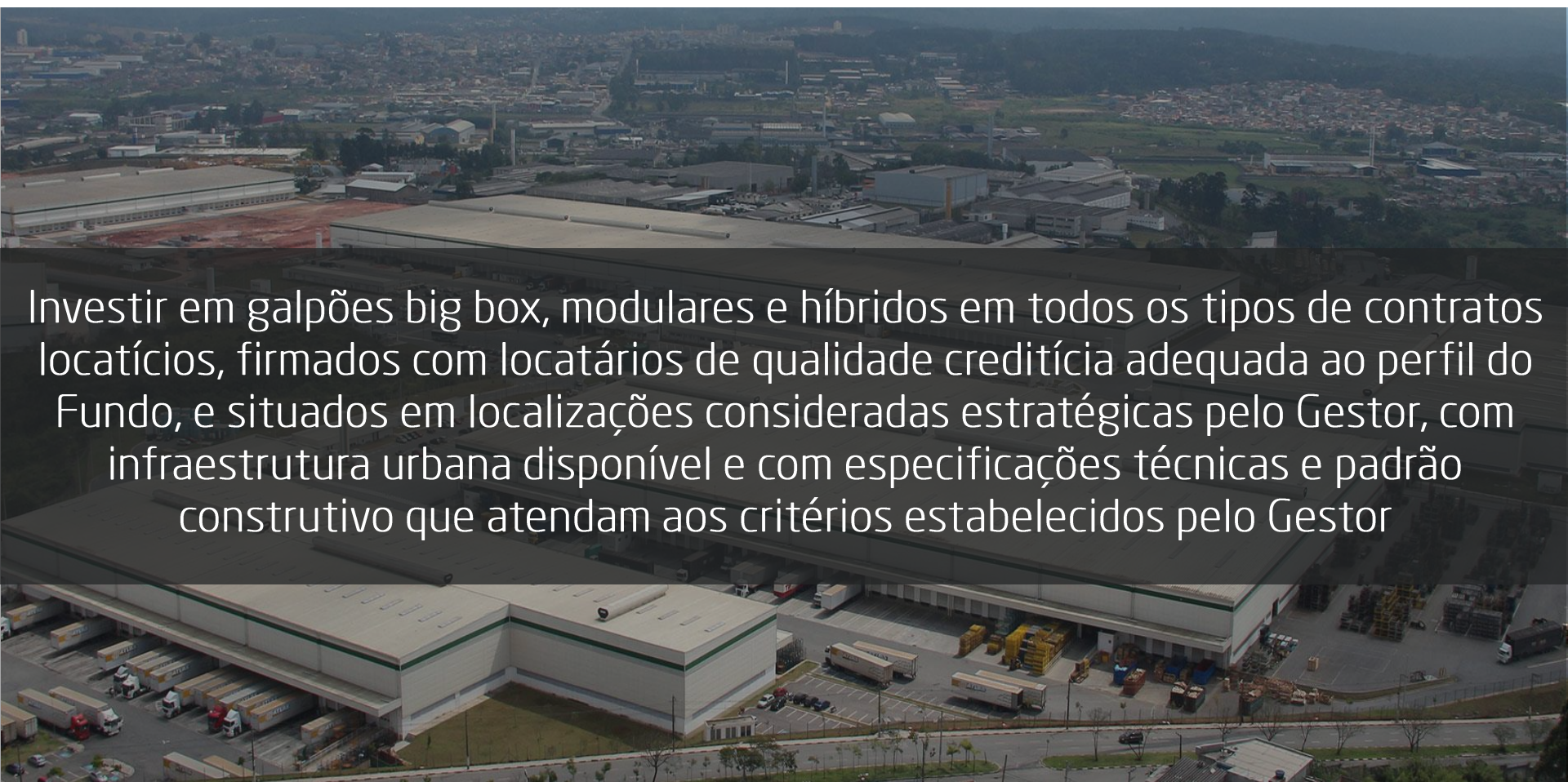
¹Acesse o relatório completo emitido pela Moody's no link abaixo: https://www.moody.com/research/A-Moodys-atribui-a-Avaliao-de-Qualidade-de-Gestor-de-PR_358628. Fontes: Revista ValorInveste, Edição nº 77, Junho de 2017. Revista Investidor Institucional, Edição nº 280, Abril de 2016. Moody's Investors Services. "A Moody's atribui a Avaliação de Qualidade de Gestor de Investimentos MQ2 a XP Gestão de Recursos Ltda.". Website: https://www.moody.com/research/A-Moodys-atribui-a-Avaliao-de-Qualidade-de-Gestor-de-PR_358628. Revista Exame, Edição 1127, 01 de Dezembro de 2016. Revista ValorInveste 2015, Edição 73, Junho de 2015. Revista Investidor Institucional, Edição nº 273, Agosto de 2015. Revista Istoé Dinheiro, Edição nº 897, 26 de Dezembro de 2014. Revista Investidor Institucional, Edição nº 262, Agosto de 2014. Revista Exame, Edição nº 1048, 01 de Setembro de 2013.



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

Tese de Investimento





Investir em galpões big box, modulares e híbridos em todos os tipos de contratos locatícios, firmados com locatários de qualidade creditícia adequada ao perfil do Fundo, e situados em localizações consideradas estratégicas pelo Gestor, com infraestrutura urbana disponível e com especificações técnicas e padrão construtivo que atendam aos critérios estabelecidos pelo Gestor

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

Portfólio atual

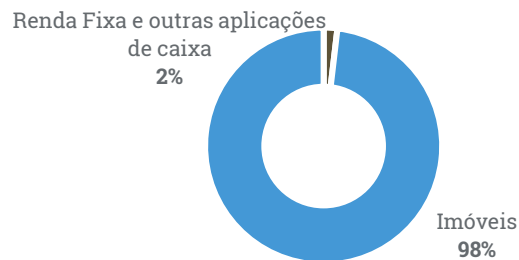


MATERIAL PUBLICITÁRIO

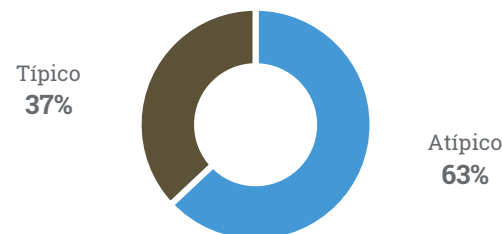
Portfólio atual / base 28/02

(Página 65 do Prospecto Definitivo)

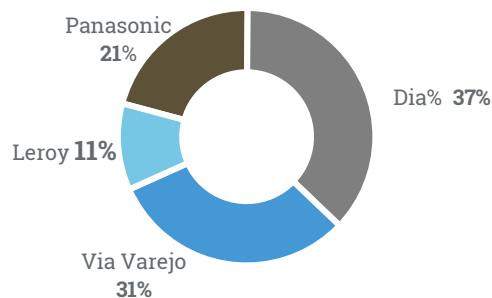
Investimento por classe de ativo (% de ativos)



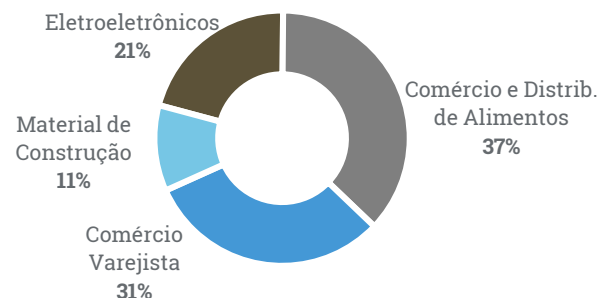
Tipologia dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Locatários¹ (% da receita imobiliária)



Sector de atuação dos locatários¹ (% da receita imobiliária)



¹Considera o recebimento do aluguel nominal integral.

Fonte: XP Asset Management

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

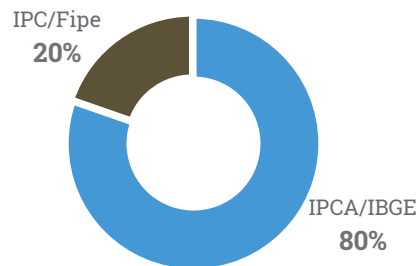
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

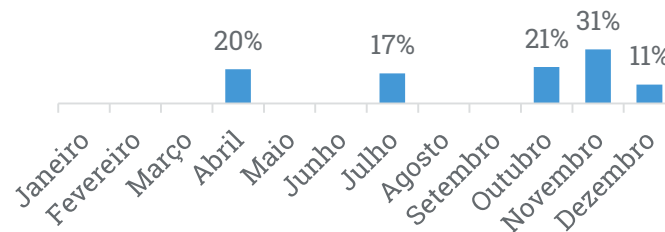
Portfólio atual / base 28/02

(Página 66 do Prospecto Definitivo)

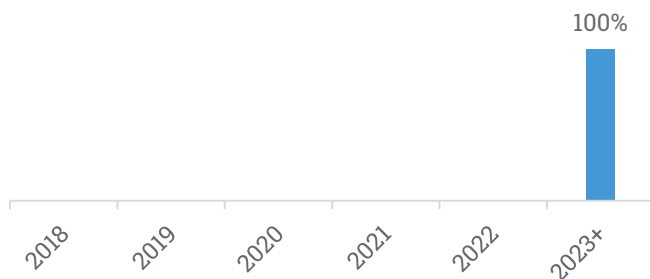
Correção dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Atualização monetária dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Vencimento dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



Revisional dos contratos¹ (% da receita imobiliária)



¹Considera o recebimento do aluguel nominal integral.

Fonte: XP Asset Management

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

CD Panasonic



Itapeva – MG
Estrada Municipal do Mandu, 250

Bairro: Faz. Sta. Inês
Área construída: 23.454 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%
20% do Patrimônio Líquido

Panasonic do Brasil

Setor de atuação: Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato¹: Atípico
Início: ago-17
Prazo de locação (meses): 140
Vencimento: mar-29
Índice de Reajuste do Contrato: IPCA/IBGE
Mês de reajuste²: Outubro
Próxima revisional³: -

¹A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 120 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de setembro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente.

³Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação.

Fonte: XP Asset Management

CD Via Varejo



Cachoeirinha - RS
Rua Lenine Queiróz, 333

Bairro: Distrito Industrial
Área construída: 38.410m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%
34% do Patrimônio Líquido

Via Varejo

Setor de atuação: Comércio Varejista
Tipo de Contrato⁴: Atípico
Início: nov-15
Prazo de locação (meses): 236
Vencimento: jul-35
Índice de Reajuste do Contrato: IPCA/IBGE
Mês de reajuste⁵: Novembro
Próxima revisional⁶: -

⁴A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes, limitado a 216 meses, até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ⁵Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de outubro de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ⁶Idem à referência 3.

Fonte: XP Asset Management

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio atual / base 28/02

(Páginas 61 e 64 do Prospecto Definitivo)

CD Dia Americana



Americana - SP
Rua João de Pádua, 245

Bairro: Vila Bertini
Área construída: 30.098m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%
19% do Patrimônio Líquido

Dia%	
Setor de atuação:	Comércio e Distrib. De Alimentos
Tipo de Contrato ¹ :	Típico
Início:	abr-10
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	mar-30
Índice de Reajuste do Contrato:	IPC/Fipe
Mês de reajuste ² :	Abril
Próxima revisional ³ :	jul-19

¹Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 180 dias e multa rescisória de 3 aluguéis vigentes proporcionais ao prazo residual do contrato. ²Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de março de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês subsequente. ³Contrato de locação típico (Lei 8.245 de 1991) permitem a propositura de ações revisionais a cada três anos com o objetivo de adequar os valores de locação aos padrões de mercado.

Fonte: XP Asset Management

CD Dia Ribeirão



Ribeirão Preto - SP
Via José Luiz Galvão, 1.905

Bairro: Bom Jesus
Área construída: 21.136 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%
14% do Patrimônio Líquido

Dia%	
Setor de atuação:	Eletroeletrônicos
Tipo de Contrato ⁴ :	Típico
Início:	jul-13
Prazo de locação (meses):	240
Vencimento:	jul-33
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ⁵ :	Julho
Próxima revisional ⁶ :	Não possui

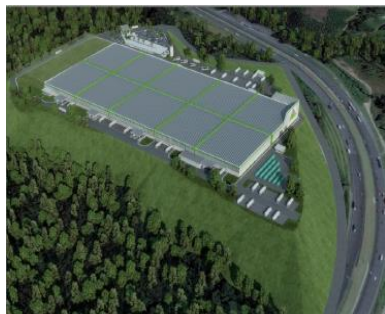
⁴Na hipótese de rescisão motivada pela locatária, há previsão de cumprimento de aviso prévio de 120 dias e não incidência de multa. ⁵Mês de competência. O aluguel será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de junho de cada ano. O primeiro pagamento do aluguel corrigido será realizado no mês de agosto. ⁶No âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012, o locador e locatário abdicaram do direito de propositura de ações revisionais de valores de locação até o vencimento do contrato.

Fonte: XP Asset.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

CD Leroy



Cajamar - SP
Rod. dos Bandeirantes, km 34

Bairro: n/a
Área construída: 110.163 m²
Participação: 100%
Vacância física: 0%
11% do Patrimônio Líquido

Leroy

Setor de atuação:	Material de Construção
Tipo de Contrato ¹ :	Atípico
Início:	mai-18
Prazo de locação (meses):	188
Vencimento ² :	fev-36
Índice de Reajuste do Contrato:	IPCA/IBGE
Mês de reajuste ³ :	Dezembro
Próxima revisional ⁴ :	-

¹A multa rescisória corresponderá ao resultado da multiplicação dos meses remanescentes até o vencimento do contrato pelo aluguel vigente à época da rescisão. ²A data de vencimento foi calculado com base no prazo de 188 meses contados a partir da data prevista de conclusão de obras (junho de 2020). Portanto, poderá sofrer eventuais alterações caso a data efetiva de conclusão de obras seja diferente da data prevista. ³Mês de competência. O prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche (R\$ 38 milhões) será corrigido anualmente considerando os índices relativos aos meses de novembro de cada ano. O primeiro pagamento do prêmio de locação calculado sobre a 1ª Tranche e corrigido será realizado no mês de janeiro. ⁴Contrato de locação atípico (Art. 54-A da Lei 12.744/2012) não permite a propositura de ações revisionais de valores de locação. Fonte: XP Asset.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

Ativos-alvo



Portfólio | Ativos Alvo

(Páginas 74 e 75 do Prospecto Definitivo, Anexo III (Estudo de Viabilidade – Página 4) e Anexo VII (Laudo de Avaliação – Imóvel São José)

SÃO JOSÉ – SC

ATÍPICO

Renner

R\$ 170,0 milhões

Cap rate 8,5%

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Operação: Armazenamento e Distribuição

Área construída: 47.913 m²

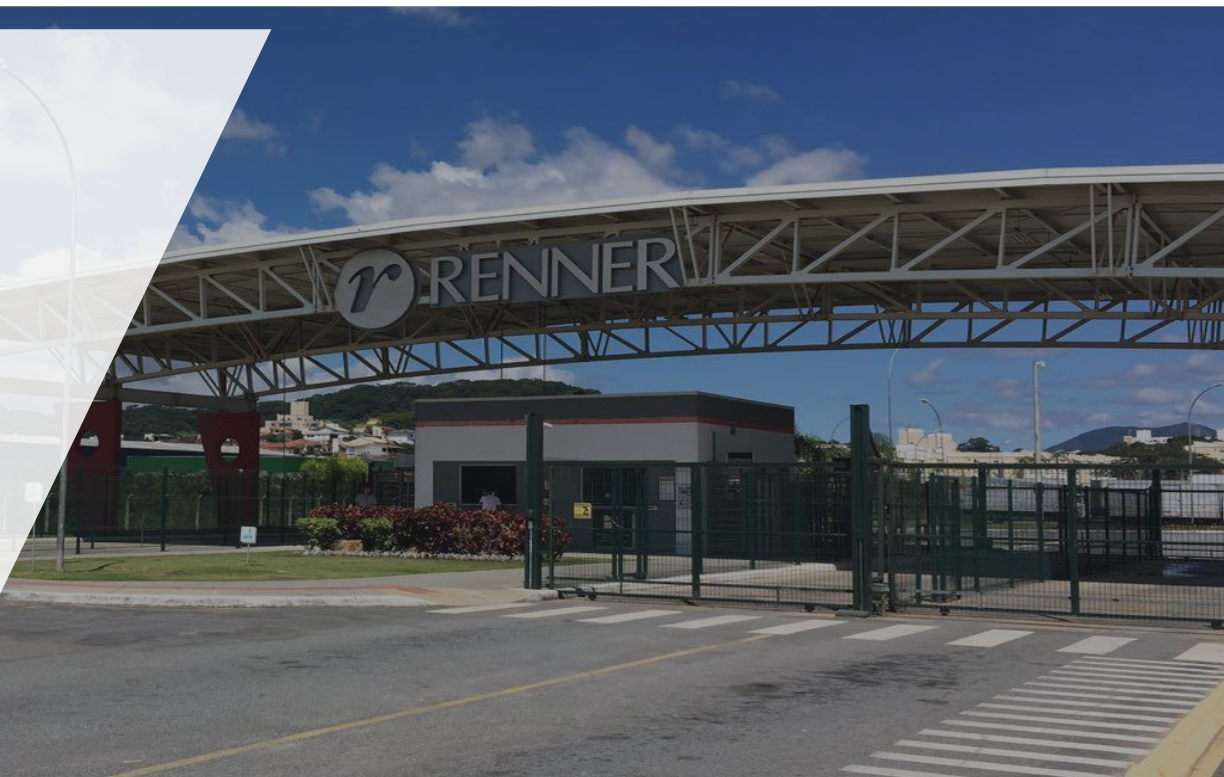
CONTRATO DE LOCAÇÃO

Término: nov/29

Índice de atualização: IPCA - IBGE

Mês de reajuste: novembro

Periodicidade de pgto. do aluguel: mensal



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

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

Portfólio | Ativos Alvo

(Página 73 do Prospecto Definitivo, Anexo III
(Estudo de Viabilidade – Página 4) e Anexo VI
(Laudo de Avaliação – Imóvel Cajamar)

CAJAMAR – SP

ATÍPICO

Leroy Merlin

R\$ 80,0 milhões

Cap rate 8,3%⁽¹⁾

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Operação: Armazenamento e Distribuição

Área construída: 110.163 m²

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Término: fev/36²

Índice de atualização: IPCA - IBGE

Mês de reajuste: maio²

Periodicidade de pgto. do aluguel: mensal

⁽¹⁾Cap rate de entrada. Para maiores informações, consultar slide 36.

⁽²⁾Considera entrega de obras em 30 de junho de 2020. O prazo de vigência contratual é 188 meses contados a partir da assinatura do termo de recebimento de obras pela locatária.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

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

Estudo de Viabilidade



Estudo de Viabilidade

(Páginas 185 a 197 do Prospecto Definitivo)

Fluxo de caixa do Fundo

(valores em R\$)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Resultado do Fundo						
Receita de locação	43.266.157	54.024.022	55.820.114	57.921.746	60.225.222	62.556.264
Lucros imobiliários	0	0	0	0	0	0
Receita financeira	605.299	969.416	1.056.400	1.120.315	1.158.255	1.220.748
Despesas recorrentes e não recorrentes	-3.735.954	-6.651.784	-6.690.981	-6.746.101	-6.723.300	-6.778.827
Resultado líquido	40.135.502	48.341.653	50.185.533	52.295.960	54.660.176	56.998.185
Dividendos	40.135.502	48.341.653	50.185.533	52.295.960	54.660.176	56.998.185
Quantidade média de cotas	5.555.481	6.540.647	6.578.647	6.578.647	6.578.647	6.578.647
Dividendo médio por cota (base mensal)	0,61	0,62	0,64	0,66	0,69	0,72
Dividendo médio por cota (base anual)	7,3	7,4	7,6	7,9	8,3	8,7
Cota R\$ 100,00						
Dividend yield nominal	7,3%	7,4%	7,6%	7,9%	8,3%	8,7%
Gross-up de IR (15,0%)	8,6%	8,7%	9,0%	9,4%	9,8%	10,2%
Cota 2ª Emissão R\$ 96,78						
Dividend yield nominal	7,6%	7,6%	7,9%	8,2%	8,6%	9,0%
Gross-up de IR (15,0%)	8,9%	9,0%	9,3%	9,7%	10,1%	10,5%

Premissas de indicadores econômicos

Indicadores econômicos	2019	2020	2021	2022	2023	>2024
IPCA/FGV	3,87%	4,00%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
IGP-M/FGV	4,50%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
IPC/FIPE	4,30%	4,00%	3,75%	3,75%	3,63%	3,63%

¹O gross-up de Imposto de Renda na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa.

²Dado que, nos termos do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, celebrado com o proprietário do Imóvel Cajamar, em 21 de dezembro de 2018, conforme aditado, o valor a ser pago para a aquisição da Fração Ideal Cajamar será recalculado quando da outorga do termo de aceite das obras do Centro de Distribuição pela Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem (estimado para 06/2020) e com base no aluguel vigente à época da outorga deste termo de aceite (estimado para 06/2020), da seguinte forma: $\text{Alugueln} \times 12 \div 8,00\%$, sendo $\text{Alugueln} = \text{valor do primeiro aluguel devido quando da entrega de obras e o Fundo deverá pagar a diferença entre este novo preço e o que já foi efetivamente pago para o proprietário do imóvel, foi estimada uma captação de recursos adicional de R\$ 7.600.000,00 no final do mês de junho de 2020 para refletir o impacto da equação supra.}$

³Projeções de IPCA/IBGE, IGP-M/FGV e IPC/FIPE divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 08 de março de 2019.

O CDI foi projetado conforme curva “DlxPré” divulgada pela B3 (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRefl.asp>) no dia 08 de março de 2019.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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

Termos e Condições da Oferta



Termos e Condições da Oferta

(Páginas 19 a 34 e 57 a 90 do Prospecto Definitivo)

Oferta	ICVM 400
Emissão	2ª (segunda) Emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Lefosse Advogados (Coordenador Líder) e Souza Mello (Gestor)
Administrador	Vórtx DTVM Ltda.
Preço de Subscrição por Cota	R\$ 96,78, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 3,22 por Cota
Montante Inicial da Oferta	R\$ 275.000.079,66
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 95.000.022,24 correspondente a 981.608 Cotas

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

Termos e Condições da Oferta

(Páginas 19 a 34 e 57 a 90 do Prospecto Definitivo)

Taxa de Administração	Escalonada conforme faixa de patrimônio líquido do Fundo ³
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Ambiente de Negociação	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 sob o código XPLG11; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

³⁾Enquanto o XPLG11 fizer parte do IFIX, para efeito de cálculo de patrimônio líquido base para apuração da taxa de administração, será considerada a cota diária de fechamento

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

Cronograma da Oferta

(Página 87 do Prospecto Definitivo)

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	18/03/2019
2.	Recebimento de Exigências pela CVM	01/04/2019
3.	Cumprimento de Exigências	02/04/2019
4.	Registro da Oferta	16/04/2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	17/04/2019
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	25/04/2019
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	02/05/2019
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	08/05/2019
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/05/2019
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/05/2019
11.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/05/2019
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/05/2019
13.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	27/05/2019
14.	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/05/2019
15.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, comunicação sobre devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante Inicial da Oferta	31/05/2019
16.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	17/10/2019

As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 82 do Prospecto Definitivo.

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

Fatores de Risco



Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **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, consequentemente, 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. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
- **Demais Riscos Macroeconômicos:** O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **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 Imobiliários 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. Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos de Crédito:** consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários 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 Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, 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 Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- **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.
- **Risco da Marcação a Mercado:** Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir 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 Imobiliários 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **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.
- **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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **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.
- **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.
- **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.
- **Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo 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 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- **Riscos 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.
- **Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compoñham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.
- **Risco 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.
- **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, 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, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- **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.
- **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. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral 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 consequências, a liquidação antecipada do Fundo.
- **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 Imobiliários. 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 Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- **Risco operacional:** Os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, de que o Gestor pertence ao mesmo conglomerado financeiro do Coordenador Líder. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- **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 Definitivo 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 Definitivo 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.
- **Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo:** As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.
- **O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA, EXCETO PELO RETORNO TENTATIVO NOS 12 (DOZE) PRIMEIROS MESES DO FUNDO.**
- **QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **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.
- **Risco relativo às novas emissões:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- **Risco de restrição na negociação:** Alguns dos Ativos Imobiliários 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.
- **Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante:** Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor e/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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos:** Exceto pela destinação aos recursos decorrentes desta Oferta, o Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá 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. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
- **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor:** O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:** O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.
- **Riscos relativos ao setor imobiliário:** O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

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

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco imobiliário
- É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem 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.
- Risco de regularidade dos imóveis
- O Fundo poderá 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, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.
- 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. Além disso, caso não haja seguro contratado, o eventual sinistro envolvendo o imóvel afetará diretamente o Fundo. 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, ou não houver seguro contratado, 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, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- 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.
- 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.
- Risco de vacância
- O 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- 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.
- 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Riscos ambientais
- Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer 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 patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00. 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 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, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento
- O Fundo poderá 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.
- 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 Imobiliários 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 Imobiliários 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 Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- Risco relacionado à aquisição de imóveis
- O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. 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, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis
- A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis
- Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.
- Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos
- O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário
- Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.
- Riscos de despesas extraordinárias
- O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de desastres naturais e sinistro
- A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, 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 o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.
- Riscos relacionados à regularidade de área construída
- A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)
- A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.
- Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários
- O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de Aumento dos Custos de Construção
- O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.
- Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. 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, consequentemente, 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 Imobiliários.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.
- **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI:** Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Risco de exposição associados à locação de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- **Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de 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 poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- **Risco Regulatório:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- **Riscos relativos ao pré-pagamento:** Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- **A importância do Gestor:** A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.
- **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:** o Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.
- **Risco de uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Riscos relativos à Oferta.
- 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 Imobiliários 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.
- 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 pelos Ativos Financeiros, realizadas no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 38 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.
- Risco de falha de liquidação pelos Investidores
- Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- 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.
- Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta
- Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 52 deste Prospecto Definitivo, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. 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.
- Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta
- Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, 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, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; 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.

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

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 112 do Prospecto Definitivo)

- Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta
- Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.
- Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.
- Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.
- Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:
- Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestos, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

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

Contato



Contato



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Ana Alves
Lucas Sacramone
Fernando Miranda

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza
Leonardo Lombardi
Luiza Stewart

(11) 4871-4401

(11) 3075-0554



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

Informações Adicionais



Informações Adicionais

(Página 89 e 90 do Prospecto Definitivo)

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Definitivo. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Definitivo ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir às seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e Fundos.Net:

Este material tem caráter meramente informativo e contém informações simplificadas para efeitos de apresentação. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Definitivo, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

Administrador: website: www.vortex.com.br (neste *website*, clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Log” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

B3: 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”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

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