

Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do

## Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate

No montante de, inicialmente,

**R\$ 400.000.000,00**

(quatrocentos milhões de reais)

*Classificação ANBIMA: Multicategoria - Multiestratégia*

Coordenador Líder



Coordenador

**ORIZ**

Gestor



Este material publicitário ("**Material Publicitário**") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador Líder**"), pela Oriz Assessoria Financeira Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("**ORIZ**" ou "**Coordenador**"), e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**", e pela XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestora do Fundo (conforme abaixo definido) ("**Gestora**"), relacionado à oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de subclasse A ("**Cotas Subclasse A**"), cotas subclasse B ("**Cotas Subclasse B**") e cotas subclasse C ("**Cotas Subclasse C**" e, em conjunto com a Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, "**Cotas**") da primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário de XP Private Equity Real Estate ("**Oferta**", "**Cotas**", "**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), sob o rito de registro automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27 nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Gestora e não implica, por parte dos Coordenadores, em nenhuma declaração ou garantia ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta, ou das Cotas, objeto deste Material Publicitário. Os Coordenadores, a XP Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("**Administrador**") e a Gestora alertam os Investidores (conforme abaixo definido) da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**"), divulgado em 18 de fevereiro de 2025. A Oferta e, conseqüentemente, as informações constantes do Prospecto e da lâmina da Oferta ("**Lâmina da Oferta**" ou "**Lâmina**"), encontram-se à disposição dos Investidores (conforme abaixo definidos), a partir da data de divulgação do anúncio de início da Oferta. O Prospecto e a Lâmina deverão ser utilizados como fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações neles constantes sobre quaisquer outras.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador da Gestora, dos Coordenadores ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos FGC. Não haverá classificação de risco para as Cotas.

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), que sejam: (i) Investidores Qualificados que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), mas inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Investidores Subclasse A**"); (ii) Investidores Profissionais que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) mas inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Investidores Subclasse B**"); e (iii) Investidores Profissionais que se comprometeram a subscrever, no âmbito da Oferta, valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Investidores Subclasse C**" e, quando em conjunto e indistintamente com Investidores Subclasse A e com Investidores Subclasse B, simplesmente "**Investidores**").

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Oferta que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

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

**DESTACA-SE QUE, DESDE QUE AUTORIZADA PELA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS, A GESTORA, EM NOME DA CLASSE, PODERÁ PRESTAR FIANÇA, AVAL, ACEITE OU QUALQUER OUTRA FORMA DE COBRIGAÇÃO, BEM COMO UTILIZE ATIVOS DA CARTEIRA DA CLASSE NA PRESTAÇÃO DE GARANTIAS REAIS, RELATIVAMENTE A OPERAÇÕES RELACIONADAS À CARTEIRA DA CLASSE. A CLASSE UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS RESPECTIVOS COTISTAS. AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO.**

**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 E A CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DOS COORDENADORES (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” (“CÓDIGO AGRT ANBIMA”), E AS “REGRAS E PROCEDIMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS (“RP DO CÓDIGO AGRT ANBIMA”), DA ANBIMA-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”). OS SELOS ANBIMA INCLUIDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÃO SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

ESTE MATERIAL DE APOIO É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22, OS INVESTIDORES DEVERÃO ESTAR CIENTES DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NÃO SUJEITO À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 26, VII, DA RESOLUÇÃO CVM 160. A OFERTA SERÁ OBJETO DE REGISTRO NA ANBIMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 73 DO ANEXO COMPLEMENTAR III DAS RP DO CÓDIGO AGRTANBIMA. NOS TERMOS DO ARTIGO 12, §6º, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÁ DISPENSADO DE APROVAÇÃO PRÉVIA PELA CVM.

NENHUMA DAS ENTIDADES REFERIDAS APRECIARÁ O MÉRITO DA OFERTA, E NÃO APRECIOU O MÉRITO DESTA MATERIAL DE APOIO, NÃO HAVENDO GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento, na Lâmina, no Prospecto

## Agenda

1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

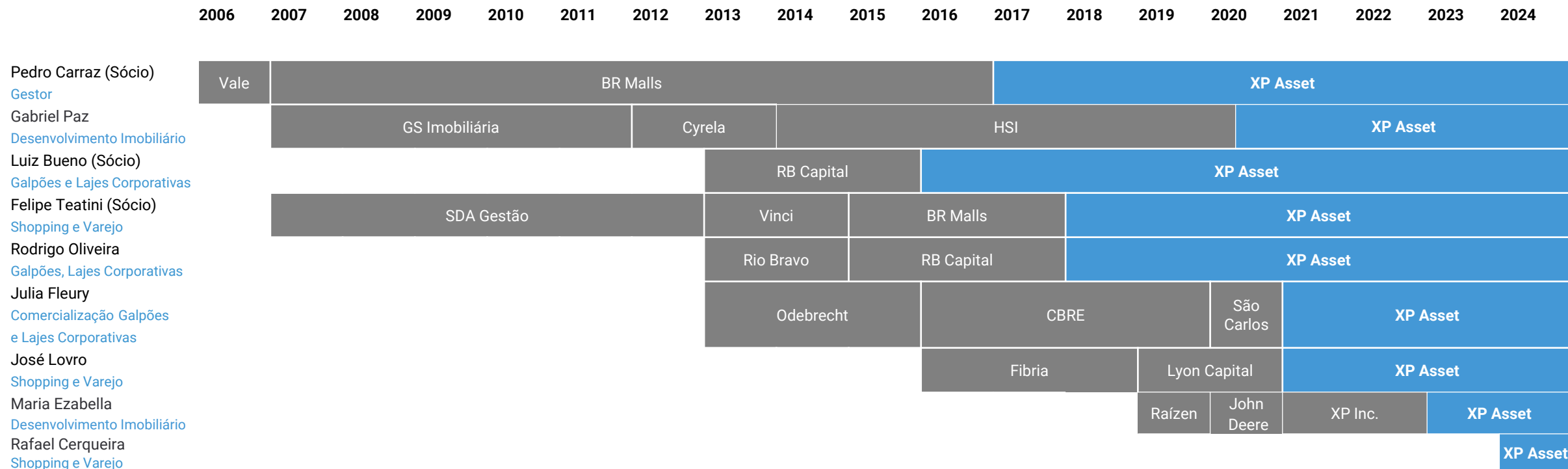
## Agenda

1. **Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record**
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Nosso Time

### Ativos Reais

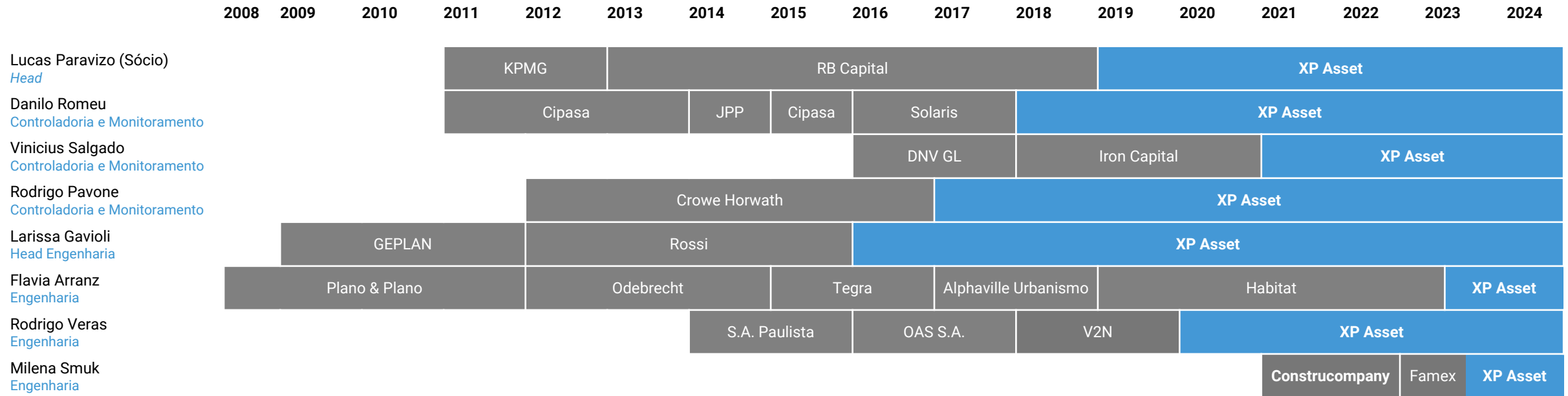


Fonte: XP Asset Management.

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

## Nosso Time

### Controladoria, Monitoramento e Engenharia



Fonte: XP Asset Management.

## Evolução da Área

2017



5 pessoas diretas

2024



28 pessoas diretas



1 sócio da XP Inc



6 sócios da XP Inc



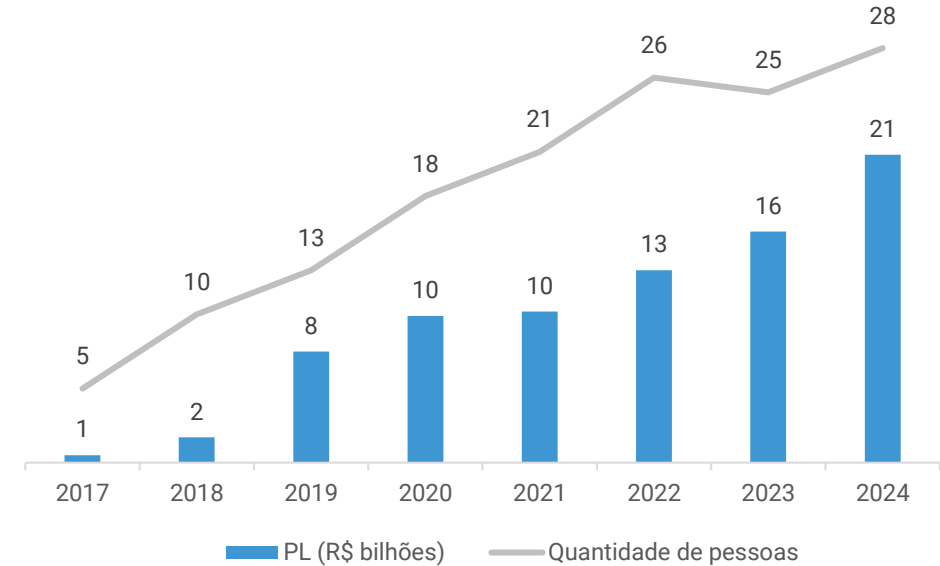
R\$0,5Bi PL sob gestão<sup>1</sup>



+R\$20,8Bi PL sob gestão

CAGR = ~70,3%

## Evolução do patrimônio líquido<sup>1</sup> (R\$ bilhões) e quantidade de pessoas na área





# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Imobiliário

### Sólido Histórico na Economia Real

Time sênior de gestores e analistas que possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

### Aquisições com governança

Buscamos nos tornar sócios / parceiros dos principais players de cada segmento, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

### Ampla cobertura

Sinergia entre ativos reais e de crédito. Oferecemos uma ampla cobertura em todos os segmentos relevantes do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, hotéis, lajes corporativas e shopping centers.

Fonte: XP Asset Management

## Fundos de Ativos Reais

### Fundos de Tijolos



**XPML11** - Gestão ativa de shoppings centers. Obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e com ganho de capital na venda de ativos.

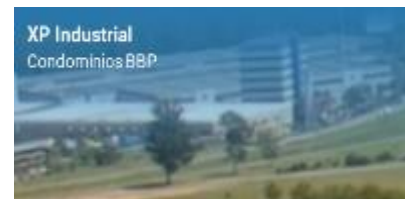
**O maior fundo de tijolo da indústria de FIIs.**



**XPPI11** - Gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.



**XPLG11** - Gestão ativa focada no segmento logístico. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.



**XPIN11** - Gestão ativa focada no segmento industrial. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

### Fundos de Desenvolvimento

**XP IDEA!ZARVOS | TIR estimada: 17,3% a.a.**

Parceria com a IdealZarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e *track record* em empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP. Ganho de capital através de incorporações residenciais e de uso misto.

**XP EXETER I e II | TIR estimada: 15,9% a.a. e 20,7% a.a.**

Parceria com a consultoria americana *Exeter Property Group*, uma das maiores do mundo em termos de ABL sob gestão. Ganho de capital através do investimento (direto ou indireto) em ativos imobiliários do segmento logístico.

**FIPs JHSF | TIR estimada: 7,0% a.a. (em dólar)**

Parceria com a JHSF para investimentos em ativos imobiliários nos EUA, sobretudo nas cidades de Miami e Nova York.

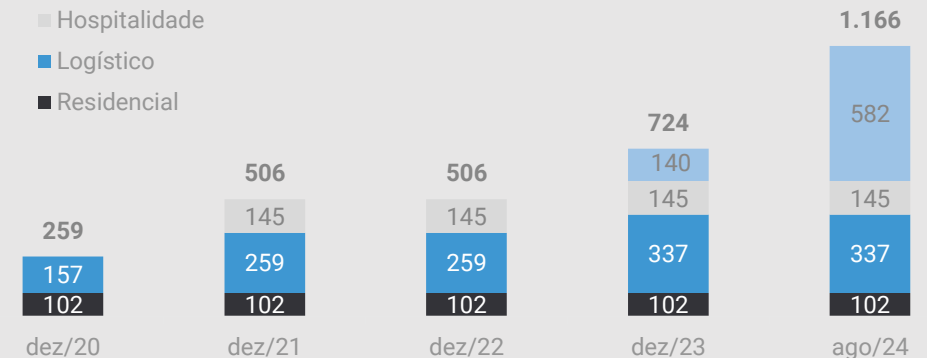
**XP GRUPO CARNAÚBA | TIR estimada: IPCA + 20,0% a.a.**

Parceria com a Flow City Brasil para investimentos em desenvolvimento imobiliário de loteamentos e hotelaria/lazer na região do Preá no Ceará.

**TISHMAN SPEYER JARDINS FII | TIR estimada: 18,5% a.a.**

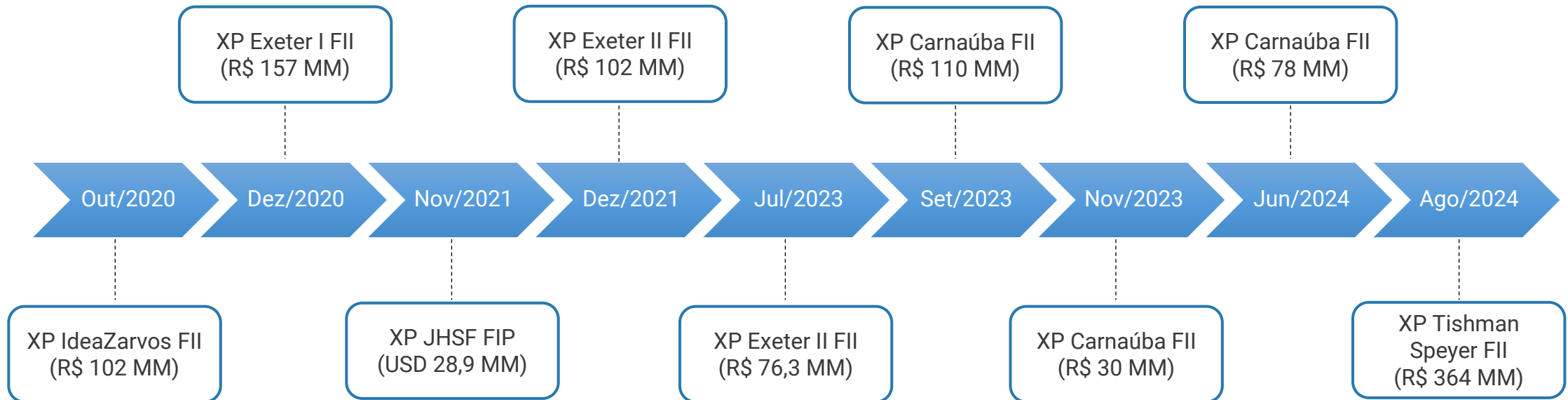
Parceria com a Oriz e Tishman Speyer para desenvolvimento de um projeto multiuso, no Jardins, contemplando residencial alto padrão, comercial e varejo.

- Desenvolvimento urbano
- Hospitalidade
- Logístico
- Residencial



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

## Linha do Tempo – Fundos de Desenvolvimento



## Fundos de Desenvolvimento

### XP JHSF USA



Fonte: XP Asset Management.

### XP Idea!Zarvos



## Fundos de Desenvolvimento

### XP Exeter I



### XP Exeter II



Fonte: XP Asset Management.

## Fundos de Desenvolvimento

### XP Grupo Carnaúba



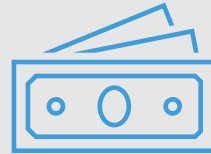
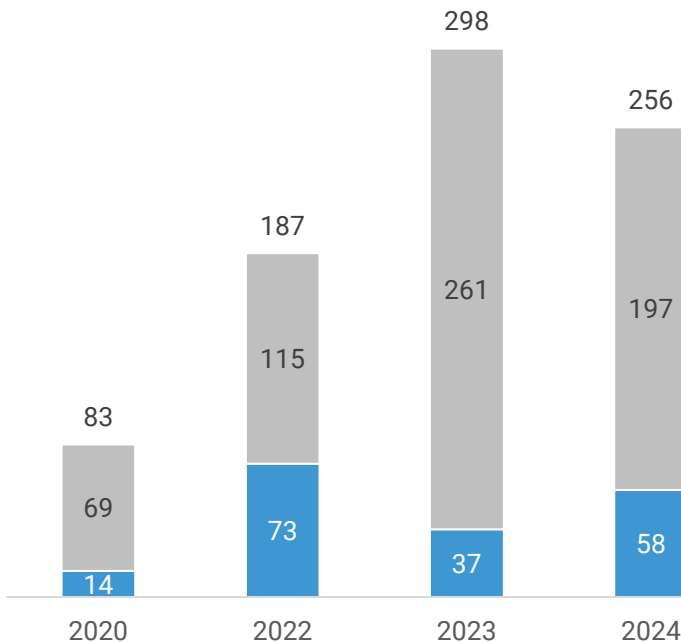
Fonte: XP Asset Management.

### Tishman Speyer Jardins



## Track record na realização de aquisições e desinvestimentos de ativos reais

■ Ganho de capital ■ Valor principal



**+R\$ 12 bilhões**  
em mais de 65 transações realizadas nos últimos 6 anos.



**+2 milhões de m<sup>2</sup>**  
transacionados nos segmentos de galpões logísticos e industriais, shopping centers, hotéis e lajes corporativas no Brasil e EUA.



O Fundo imobiliário XP Malls (XPML11) realizou a maior transação da história dos FIs listados (compra do portfólio de shoppings da Syn Prop e Tech, no valor de R\$ 2,1 bilhões).



Nos últimos 30 meses fizemos 7 vendas de ativos que geraram aproximadamente **R\$ 170 milhões de ganho de capital.**

“O desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. Não há garantia de que os retornos gerados pelo Fundo serão iguais ou superiores aos de qualquer outro fundo ou veículo de investimento gerenciado pela XP Asset, ou que o Fundo serão capazes de implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos de investimento ou evitar perdas substanciais.

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

### Informações Gerais



38 operações realizadas e 13 parceiros



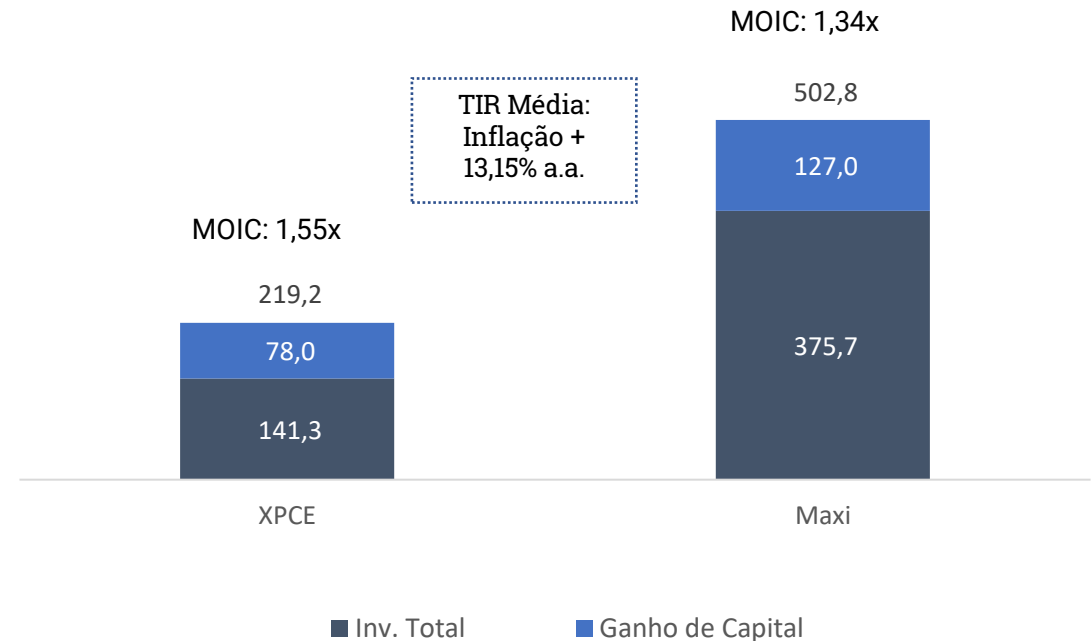
18 projetos desinvestidos com uma taxa de retorno média de **13,15% a.a. + inflação**



Exposição atual de R\$ **451,1 milhões**

### Histórico de Resultados

Desinvestimentos Realizados - Visão por Fundo Investidor (R\$ mm)



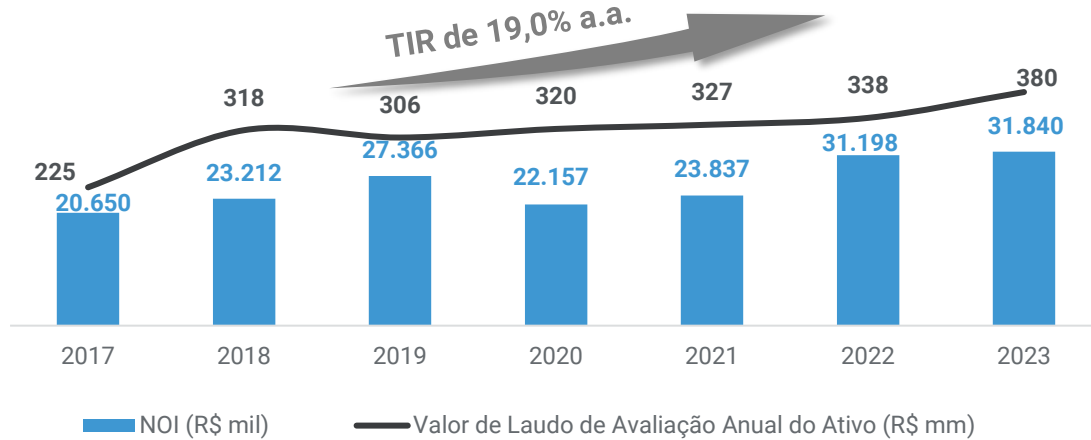
Fonte: XP Asset Management.

O desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. Não há garantia de que os retornos gerados pelo Fundo serão iguais ou superiores aos de qualquer outro fundo ou veículo de investimento gerenciado pela XP Asset, ou que o Fundo serão capazes de implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos de investimento ou evitar perdas substanciais

## Casos de Desinvestimentos | XP Malls FII

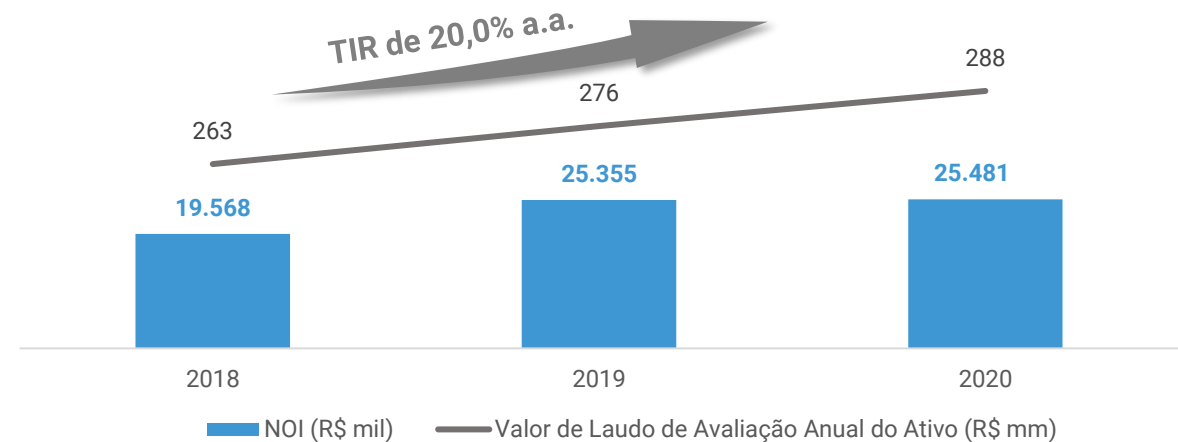
### Caxias Shopping - Evolução de NOI e Valuation

Em dez/23, o XP Malls acordou a venda de 17,5% do ativo por um valor 93% acima do preço de aquisição (ganho de capital de R\$ 21,0 mm).



### Parque Shopping Belém - Evolução de NOI e Valuation

Em out/20, o XP Malls acordou a venda de 25,0% do ativo por um valor 47% acima do preço (ganho de capital de R\$ 17,1 mm).



Fonte: XP Asset Management. A aquisição do ativo Caxias Shopping foi realizada em dez/17 por R\$ 72,5 mm. A aquisição do ativo Parque Shopping Belém foi realizada em mar/18 por R\$ 58,3 mm.



## Casos de Desinvestimentos | XP Log FII

### Venda de 49% do Syslog Galeão – Duque de Caxias/RJ



Área construída vendida: 27.947 m<sup>2</sup>  
 Participação Vendida: 49%  
 Pé-direito (m): 11  
 Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 3-5

- Em ago/20, no momento da aquisição, o imóvel apresentava 74% de vacância;
- No momento da venda, em mai/24, a vacância era de apenas 7%;
- Fizemos um trabalho comercial ativo de prospecção, em combinação com melhorias no imóvel (CAPEX) e no condomínio (refeitório e transporte dos usuários);
- Ganho de capital de aproximadamente R\$ 17,3MM na venda.

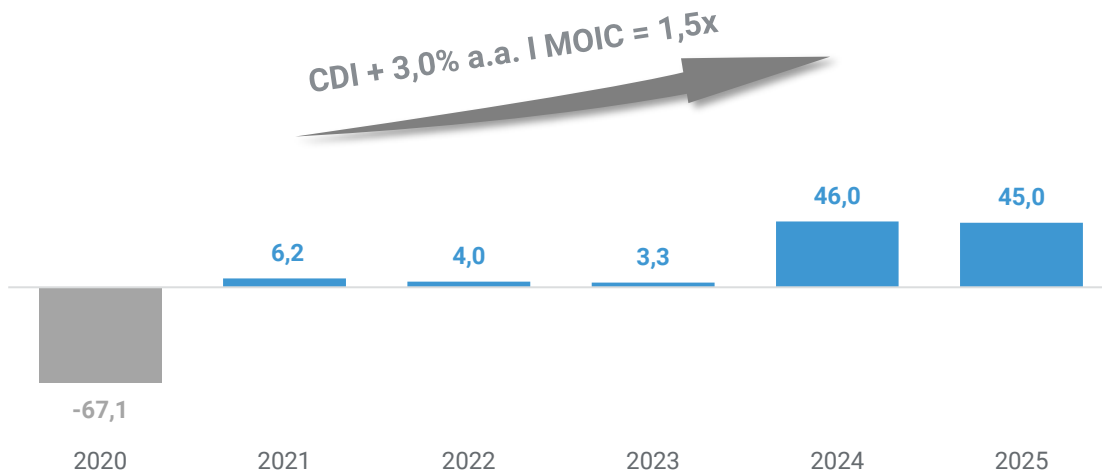
### Venda do WTTP2 para a Scala – Barueri/SP



Área construída vendida: 24.654 m<sup>2</sup>  
 Participação Vendida: 80% (totalidade da participação do XP Log)  
 Pé-direito (m): 11  
 Capacidade do Piso (ton/m<sup>2</sup>): 3-5

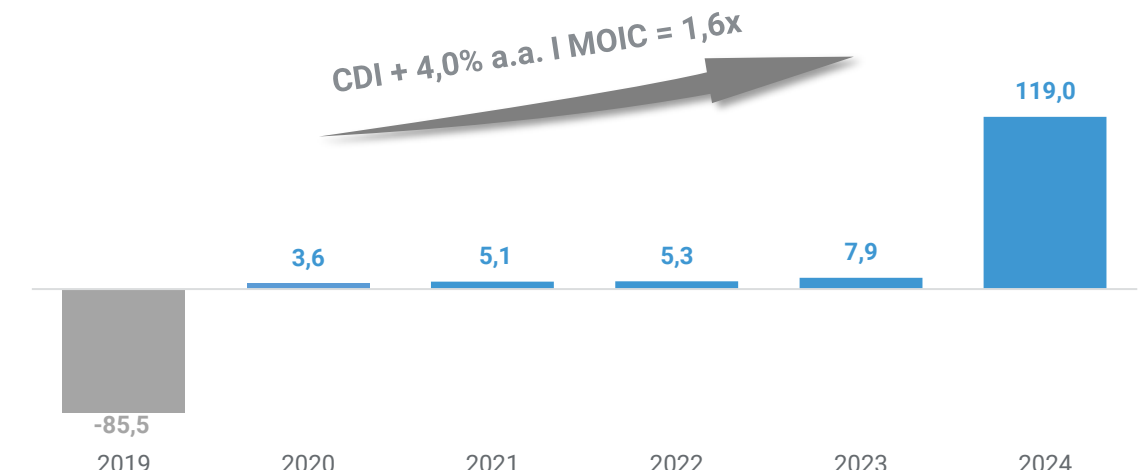
- Ativo adquirido em out/19;
- Até a conclusão da venda para a Scala Data Centers, atuamos na gestão das locações e melhorias no imóvel;
- Ganho de capital de aproximadamente R\$25mm na venda.

### Fluxo de Caixa (R\$ mm) e Retorno da Transação



Fonte: XP Asset Management.

### Fluxo de Caixa (R\$ mm) e Retorno da Transação



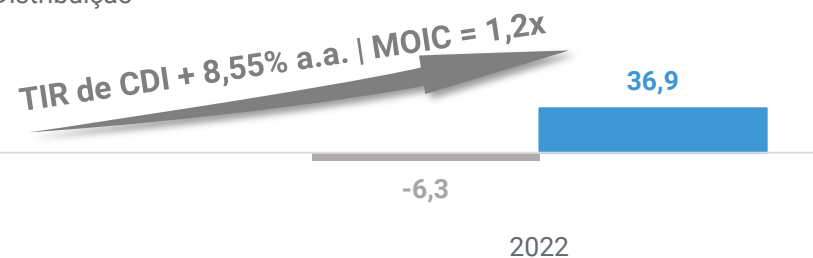
### Galpão logístico - Jandira

- O Fundo XP EXETER adquiriu em abril de 2021 o terreno em Jandira/SP;
- Venda de 100% do empreendimento em outubro de 2022;
- O preço total de venda do imóvel foi de R\$ 60,7 milhões, equivalente a R\$ 3.558/m<sup>2</sup>;
- O prazo total entre o investimento neste ativo e o respectivo desinvestimento foi de 18 meses, conseguindo antecipar em 22 meses o desinvestimento comparativamente ao projetado no *business plan* original;
- O desinvestimento representou uma TIR de CDI + 8,55% no nível do projeto e um MOIC 1,2x.



### Fluxo de Caixa (R\$ mm) e Retorno da Transação

■ Contribuição ■ Distribuição



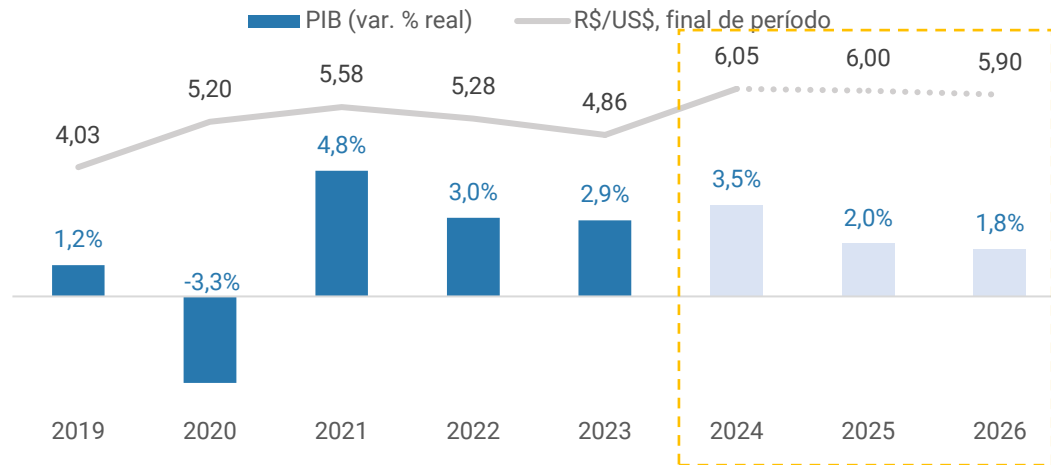
Fonte: XP Asset Management.

## Agenda

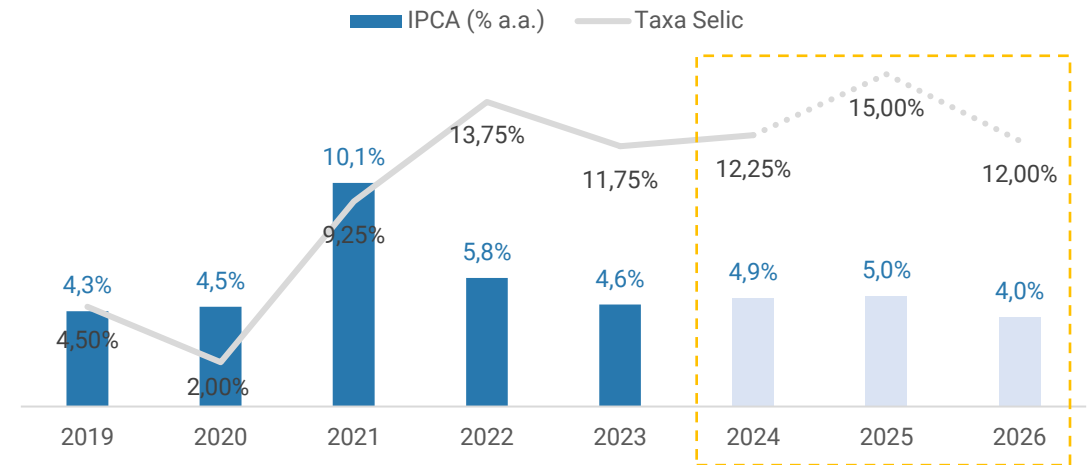
1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
- 2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas**
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

## Cenário Macroeconômico

### Variação % do PIB & Taxa de câmbio (R\$/US\$)<sup>1</sup>

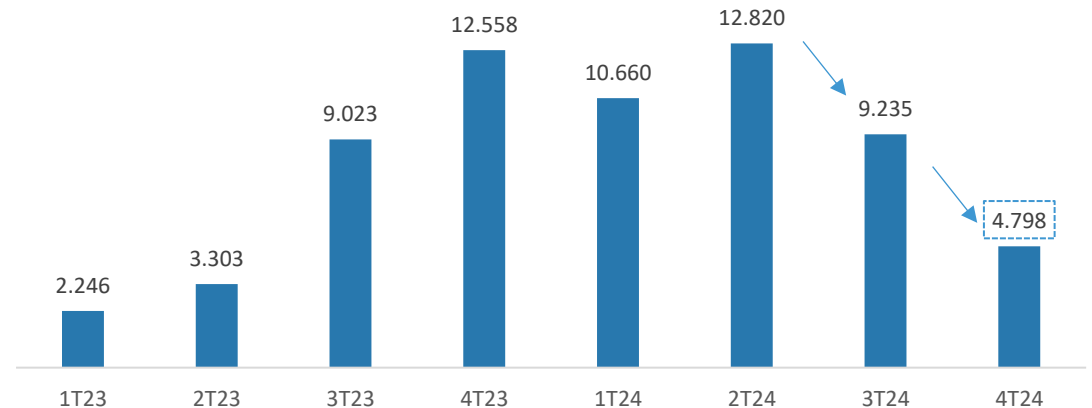


### IPCA & SELIC<sup>1</sup>



- No terceiro trimestre de 2024, o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 0,9% em relação ao trimestre anterior, acumulando uma expansão de 3,3% no ano. A **atividade econômica aquecida impulsiona a demanda por imóveis comerciais e residenciais** à medida que as empresas expandem e a população aumenta a sua capacidade de consumo.
- Em um ambiente de **inflação moderada**, os proprietários possuem a capacidade de **reajustar os aluguéis** de maneira a incrementar os fluxos gerados pelos ativos. Ademais, **o valor de mercado dos imóveis pode se valorizar** em função do aumento dos custos de reposição e construção, beneficiando diretamente os investidores do setor imobiliário.
- O cenário de juros elevados e *players* alavancados gera oportunidades para *deals* de **ganho de capital e oportunisticos**.
- A diminuição do volume captado pelos FIIs nos últimos meses reduziu a liquidez do mercado, **diminuindo a competição por negócios**.

### Volume Captado FII (em milhões de reais)<sup>2</sup>



Fonte: <sup>1</sup> Boletim Focus 03/01/25 | Banco Central. As análises aqui contidas são baseadas na visão da XP Asset Management em relação ao mercado Imobiliário. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

<sup>2</sup>Fontes: B3 e CVM. Os valores representam a soma das captações do período, excluindo as ofertas realizadas com a finalidade de consolidar dois ou mais Fundos de Investimentos Imobiliários.

## Estratégia de Investimento

Estratégia de investimento orientada por análises de mercado, gestão ativa e sustentabilidade, buscando retornos consistentes e crescimento de longo prazo.



**Objetivo:** gerar retorno ajustado ao risco superior ao mercado por meio de aquisições estratégicas e gestão ativa.

**Foco:** identificação de oportunidades em mercados de alto crescimento e baixa concorrência.

## Abordagem de Aquisição

**Pesquisa de mercado:** análise de tendências macroeconômicas, urbanização, dinâmica de oferta e demanda.

**Seleção:** (i) localizações estratégicas em regiões metropolitanas com alto potencial de valorização; (ii) imóveis subvalorizados ou com potencial de geração de valor; (iii) setores com maior resiliência econômica.



## Gestão de Risco



**Diversificação:** minimização do risco específico de mercado através de um portfólio diversificado e multisetorial.

**Análise Contínua:** avaliação de riscos econômicos, regulatórios e setoriais, com planos de mitigação para diferentes casos.

**Alavancagem:** uso estratégico de alavancagem para aumentar retornos, mantendo níveis de endividamento dentro de faixas controladas.

## Ciclo de Vida dos Investimentos

**Aquisição:** compra de ativos com potencial de valorização em mercados de expansão.

**Valorização:** implementação de melhorias e estratégias para aumentar o valor do ativo. Experiência no desenvolvimento e construção de ativos de diferentes setores e relacionamento sólido com parceiros estratégicos.

**Desinvestimento:** venda no momento oportuno para maximizar os retornos.



Fonte: XP Asset Management. A XP Asset Management não pode assegurar que tais premissas sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos.

## Tese de Investimento

### Momento Macroeconômico

- FIs de Renda sem captação e poucos concorrentes com liquidez.
- Dólar em alta.
- Escassez de crédito para setor imobiliário e baixa liquidez no mercado.
- Vendedores com necessidade de liquidez e alavancados – oportunidade de aquisições a preços atrativos.
- Início do ciclo de queda de juros nas principais economias do mundo.



### Investimentos Alvo

- **Permuta Financeira** com incorporadores.
- **Incorporação Imobiliária** (residencial ou uso misto).
- Desenvolvimento de **Condomínios Logísticos**.
- Desenvolvimento de **Empreendimentos Comerciais (Corporativos)** em regiões que possuem alta demanda e baixa taxa de vacância (ex. Faria Lima, Itaim).
- Desenvolvimento de **Data Centers**.

### Estratégia de Investimento

- Utilizar a rede de parceiros incorporadores e desenvolvedores de projetos da XP Asset.
- *Investment Agreement* padrão para co-investimento (definição de estrutura e fees) para acelerar o pipeline de *deals*.
- Estruturação “*taylor made*”, utilizando dispositivos societários que garantem maior alinhamento entre os parceiros e mitigam os riscos de perda de principal.
- Diversificação do portfólio para exposição a mais de uma classe de ativo imobiliário.
- Foco em ativos descorrelacionados, resilientes e em localizações com perspectiva de crescimento econômico, potencializando a valorização do capital investido.

### Retorno Alvo e Alocação\*

- **Retorno mínimo alvo por projeto:** IPCA + 14% a.a.
- **Hurdle FII:** IPCA + 8% a.a.
- **Concentração máxima por classe:** 40%
- **Concentração máxima por transação:** 25%
- **Volume por transação:** R\$ 40-120 MM de *equity*, com possibilidade de alavancagem.

Fonte: XP Asset Management. As análises aqui contidas no Retorno Alvo são baseadas na visão da XP Asset Management em relação ao mercado Imobiliário. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Processo de Investimento e Gestão

### Análise do projeto



**Due Diligence: Ambiental**  
Preliminar e confirmatória.



**Técnica**  
Cronograma-  
orçamento obra,  
características e  
funcionalidades do  
empreendimento.



**Parecer**  
Tomada de  
decisão a partir da  
identificação dos  
riscos contábeis,  
jurídico fiscais e  
financeiros.

### Desenvolvimento



**Cronograma físico-  
financeiro**  
Acompanhamento da  
evolução física.



**Monitoramento e  
qualidade**  
Acompanhamento de  
obras, obtenção dos  
alvarás, controle de  
custos, liberação dos  
pagamentos mediante  
planejamento.



**Entrega**  
Check list final da obra  
e recebimento do ativo  
pronto.

### Desinvestimento



**Oferta**  
Prospecção ativa e  
passiva de  
compradores, análise  
da oferta vs. retorno  
esperado do ativo.



**Documentação**  
Seguro, licenças,  
laudos técnicos  
disponibilizados para  
o comprador.



**Venda**  
Fim do ativo e  
distribuição do  
retorno para os  
cotistas.

### Gestão e Rotina

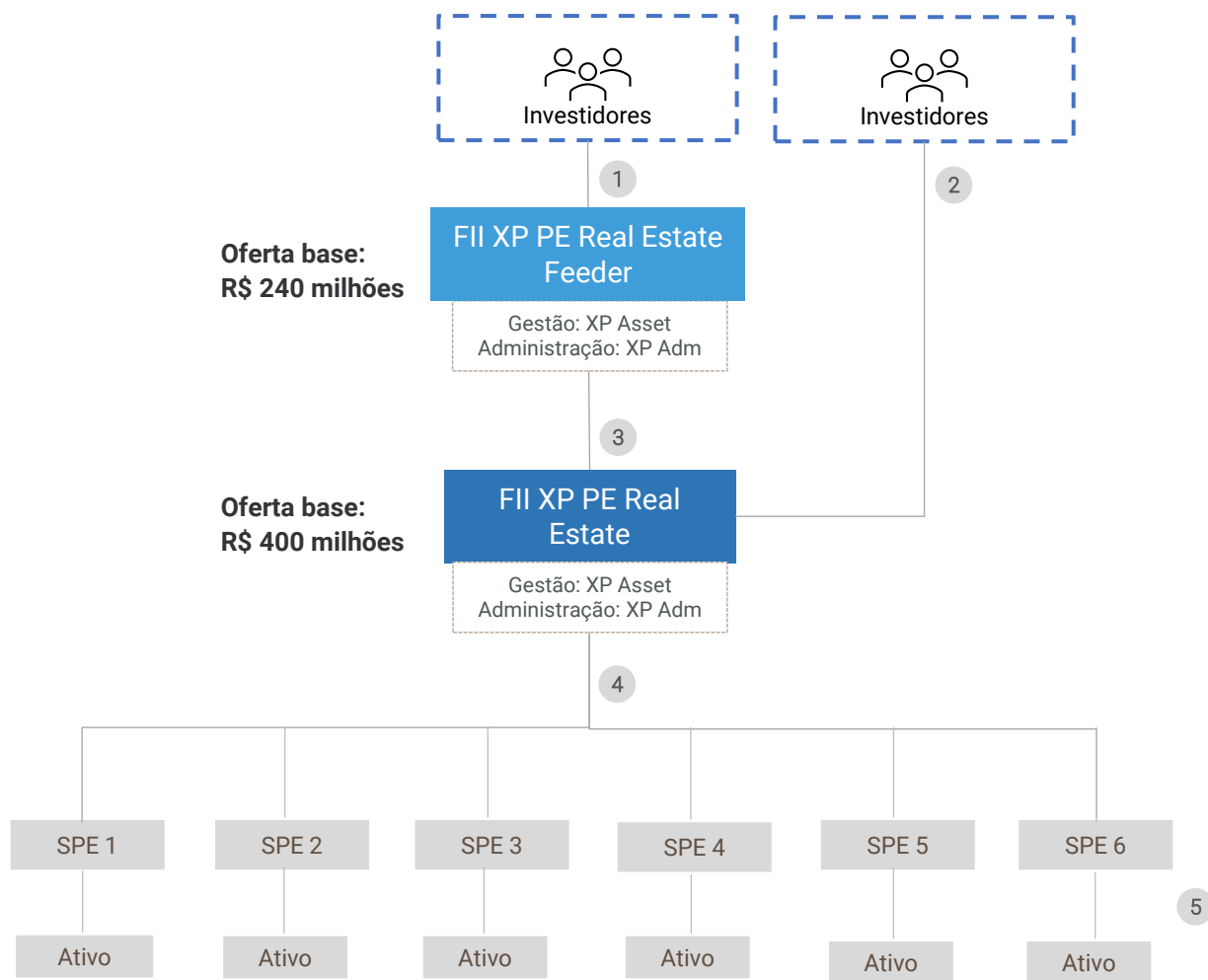
1. Estudo de mercado e viabilidade do projeto.
2. *Due Diligence*.
3. Concepção do projeto e obtenção das licenças de obra.
4. Acompanhamento da construção.
5. Gestão financeira e controle de fluxo de caixa.
6. *Forecast* (resultado e caixa).
7. Negociação de contrato de locação (quando aplicável).
8. Elaboração de relatórios trimestrais para investidores.
9. Fechamento contábil e financeiro do fundo, além da auditoria anual.
10. Acompanhamento e atualização do retorno esperado por ativo.
11. Desinvestimento do ativo.

## Cronograma Projetado do Fundo





## Estrutura de Investimento do Fundo



- 1 Oferta pública das cotas do Fundo XP Private Equity Real Estate Feeder, destinada à RPPS.
- 2 Oferta pública das cotas do Fundo XP Private Equity Real Estate com diferentes subclasses, destinada à investidores qualificados e investidores profissionais.
- 3 O Fundo XP Private Equity Real Estate Feeder subscreve cotas do Fundo XP Private Equity Real Estate.
- 4 O Fundo XP Private Equity Real Estate aporta capital nas SPEs.
- 5 Cada SPE desenvolve seu respectivo empreendimento imobiliário, utilizando o capital investido pelo Fundo e, eventualmente, captado também via dívida na SPE.

Fonte: XP Asset Management. As análises aqui contidas são baseadas na visão da XP Asset Management em relação ao mercado Imobiliário. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

## Termos e Condições da Oferta (Master)



<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate, inscrito no CNPJ sob o nº 58.561.455/0001-66
<b>Gestor e Administrador</b>	XP Vista Asset Management Ltda. (Gestor) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administrador)
<b>Coordenadores</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e Oriz Assessoria Financeira Ltda.
<b>Política de Investimentos e Objetivo</b>	Ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Prospecto e no Regulamento)
<b>Oferta</b>	Resolução CVM 160, Rito Automático
<b>Volume Base da Oferta</b>	R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)
<b>Volume Mínimo</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>Critério de Rateio</b>	Ordem de Chegada (Subclasse A) e Discricionário (Subclasses B e C)
<b>Público-Alvo</b>	Investidores qualificados acima de R\$ 50 mil (Subclasse A); Investidores profissionais acima de R\$ 1 milhão (Subclasse B); Investidores profissionais acima de R\$ 10 milhões (Subclasse C)
<b>Preço de Emissão / Custo da Oferta</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais)
<b>Investimento Mínimo por Investidor</b>	R\$ 50.000,00 (Subclasse A); R\$ 1.000.000,00 (Subclasse B); R\$ 10.000.000,00 (Subclasse C)
<b>Prazo do Fundo</b>	8 (oito) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas
<b>Taxa de Administração e Taxa de Gestão</b>	Adm: 0,09% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo Gestão: Subclasse A: 1,75%; Subclasse B: 1,60%; Subclasse C: 1,35%, em todos os casos, incidente sobre capital subscrito durante o Período de Investimento e capital integralizado durante o Período de Desinvestimento
<b>Taxa de Performance</b>	20% sobre o que exceder IPCA + 8% a.a. (exceto Subclasse D)
<b>Subclasses de Cotas</b>	Subclasse A, Subclasse B, Subclasse C e Subclasse D.

## Cronograma (Master)

Evento	Etapa	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	14/01/2025
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	15/01/2025
3	Divulgação do Comunicado ao Mercado da Primeira Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/01/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/01/2025
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/02/2025
6	Início do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	06/02/2025
7	Encerramento do Período de Desistência da Segunda Modificação da Oferta	12/02/2025
8	Divulgação do Comunicado ao Mercado da Terceira Modificação da Oferta Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	18/02/2025
9	Início do Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta	19/02/2025
10	Encerramento do Período de Desistência da Terceira Modificação da Oferta	25/02/2025
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2025
12	Procedimento de Alocação	28/03/2025
13	Data de Liquidação do Fundo DI	02/04/2025
14	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/07/2025

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, da Gestora e 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 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

## Informações Adicionais



Os potenciais investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da Gestora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, indicadas abaixo: **(i)** o Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma da Oferta; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

- (i) Administrador:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste site, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" ou na opção desejada);
- (ii) Gestora:** <https://www.xpasset.com.br> (neste website, selecionar o fundo, e então clicar no documento desejado);
- (iii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate", e então, clicar na opção desejada);
- (iv) Coordenador:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em "FII XP Private Equity Real Estate – 1ª Emissão") e então clicar na opção desejada)
- (v) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (A) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada); ou (B) selecionar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE". Na sequência, clicar em "Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)" e, então, localizar o documento desejado);
- (vi) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE" e, então, localizar o documento desejado).

## Agenda

1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
- 3. Pipeline e Estudo de Viabilidade**
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

## Residencial 1

### Informações Gerais e Premissas

- Participação societária XP: 60%
- VGV residencial de lançamento (líquido de permuta): ~R\$ 300 mm;
- Área do terreno: 3.217 m<sup>2</sup>;
- Empreendimento de uso misto com área privativa total de 12.237m<sup>2</sup>;
- Custo de obra estimado: R\$ 8.820/m<sup>2</sup> ;
- Custo do terreno: ~R\$ 37 mm + permuta de 2.300 m<sup>2</sup>;
- Cap de saída (office e lojas): 8,0%;
- *Holding period*: 69 meses;
- Duração da construção: 30 meses;
- TIR Real estimada de 20,3% a.a. e MOIC de 2,2x<sup>1</sup>;
- Projeto em fase final de negociação.

### Tipologias

Use	Area privativa total(m <sup>2</sup> )	Preço (R\$ / m <sup>2</sup> )
Resi tipo 1	5.768	32.500
Resi tipo 2	4.326	32.500
Office	1.500	20.800
Lojas	643	19.644

### Cronograma e Localização



### Tabela de Sensibilidade (TIR – IPCA + % a.a.)

Custo de construção (R\$/m <sup>2</sup> )		Preço de venda Residencial (R\$/m <sup>2</sup> )				
		31.500	32.000	<b>32.500</b>	33.000	33.500
8.379	20,2%	21,0%	21,9%	22,7%	23,5%	
8.600	19,3%	20,2%	21,1%	21,9%	22,8%	
<b>8.820</b>	<b>18,5%</b>	<b>19,4%</b>	<b>20,3%</b>	<b>21,1%</b>	<b>22,0%</b>	
9.041	17,6%	18,5%	19,4%	20,3%	21,2%	
9.261	16,7%	17,7%	18,6%	19,5%	20,4%	

<sup>1</sup>A projeção de retorno não corresponde a uma garantia de retorno, e somente sinaliza uma projeção atual, com base em premissas de mercado e projeção futura de performance dos investimentos. Fonte: XP Asset Management. As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

## Corporativo 1

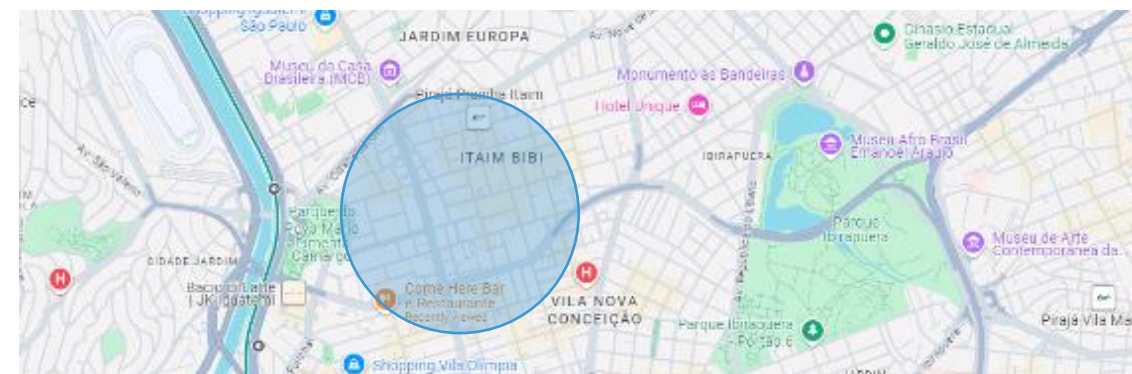
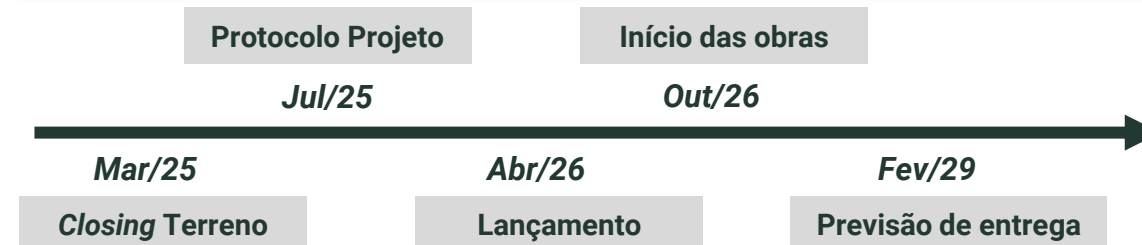
### Informações Gerais e Premissas

- Participação societária XP: 85%;
- Área do terreno: 3.060 m<sup>2</sup> | Área privativa: 17.965 m<sup>2</sup>;
- Custo de obra estimado: R\$ 8.417/m<sup>2</sup> <sup>1</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 94 mm + permuta de 12,5%;
- Cap de saída: 8,0%;
- *Holding period*: 58 meses;
- Alavancagem de 70% do custo de obra (IPCA +9,5%);
- Duração da construção: 28 meses;
- TIR Real estimada de 17,4% a.a. e MOIC de 2,4x<sup>2</sup>;
- Projeto em fase final de negociação.

### Tipologias

Use	Area Privativa Total (m <sup>2</sup> )	Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )	Preço de venda (R\$/m <sup>2</sup> )
Office	10.038	270	40.500
Lojas	1.504	100	15.000
Academia/ Rooftop	1.067	270	40.500
Resi (HMP e HIS)	5.086	-	20.000
<b>Total</b>	<b>17.965</b>	-	-

### Cronograma e Localização



### Tabela de Sensibilidade (TIR – IPCA + % a.a.)

		Preço do Aluguel Corporativo (R\$/m <sup>2</sup> )				
		250	260	270	280	290
Cap de saída	7,50%	17,0%	17,9%	18,8%	19,7%	20,5%
	7,75%	16,1%	17,2%	18,1%	18,9%	19,8%
	<b>8,00%</b>	15,2%	16,4%	<b>17,4%</b>	18,2%	19,0%
	8,25%	14,4%	15,5%	16,6%	17,5%	18,3%
	8,50%	13,5%	14,7%	15,8%	16,8%	17,7%

<sup>1</sup>Custo de construção referente à área privativa total do empreendimento, considerando todas as tipologias. <sup>2</sup>A projeção de retorno não corresponde a uma garantia de retorno, e somente sinaliza uma projeção atual, com base em premissas de mercado e projeção futura de performance dos investimentos. Fonte: XP Asset Management. As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



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



## Logístico 1

### Informações Gerais e Premissas

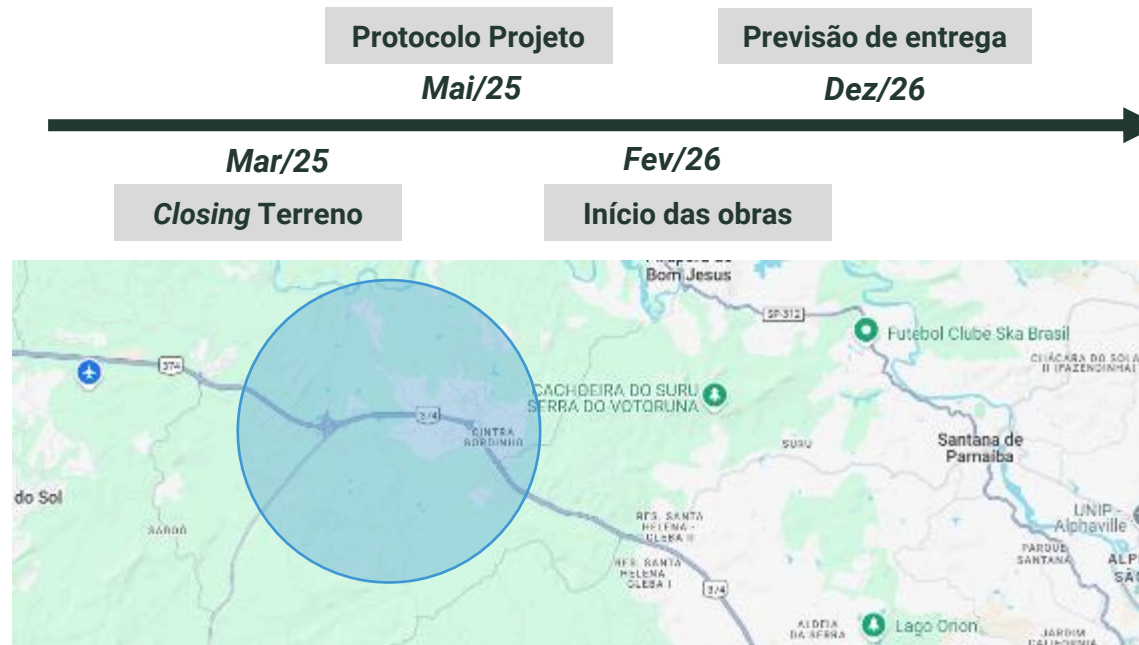
- Participação societária XP: 95%;
- Área do terreno: 181.000 m<sup>2</sup>;
- ABL: 66.370 m<sup>2</sup>;
- Duração da construção: 10 meses;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.065/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 32 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 33 meses;
- Alavancagem de 60% do custo de obra (CDI + 3,5%);
- TIR Real estimada de 17,4% a.a. e MOIC de 1,3x<sup>1</sup>;
- Projeto em fase final de negociação.

### Tipologias

Tipo	Area privativa total (m <sup>2</sup> )	Aluguel (R\$ / m <sup>2</sup> )
Galpão 1	31.876	25,00
Galpão 2	32.982	25,00
Apoio	1.512	-

<sup>1</sup>A projeção de retorno não corresponde a uma garantia de retorno, e somente sinaliza uma projeção atual, com base em premissas de mercado e projeção futura de performance dos investimentos. As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Fonte: XP Asset Management.

### Cronograma e Localização



### Tabela de Sensibilidade (TIR – IPCA + % a.a.)

		Preço do Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )				
		24,00	24,50	25,00	25,50	26,00
Cap de Saída	8,00%	19,3%	21,5%	23,7%	25,9%	28,1%
	8,25%	16,1%	18,3%	20,5%	22,6%	24,8%
	<b>8,50%</b>	13,1%	15,2%	<b>17,4%</b>	19,5%	21,6%
	8,75%	9,4%	12,1%	14,4%	16,5%	18,6%
	9,00%	5,9%	8,6%	11,2%	13,6%	15,7%

## Logístico 2

### Informações Gerais e Premissas

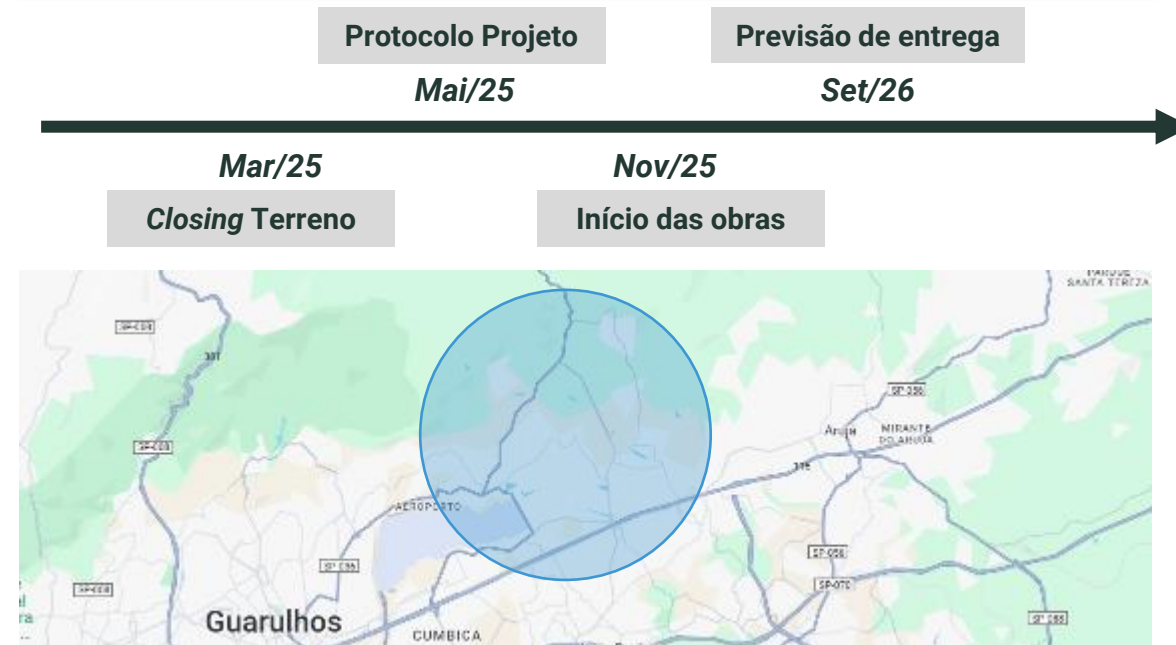
- Participação societária XP: 100%;
- Área do terreno: 113.095 m<sup>2</sup>;
- ABL: 41.712,52 m<sup>2</sup>;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.200/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 30 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 40 meses;
- Alavancagem de 66% do custo de obra (CDI + 3,5%);
- Duração da construção: 10 meses;
- TIR Real estimada de 17,0% a.a. e MOIC de 1,5x<sup>1</sup>;
- Projeto em fase final de negociação.

### Tipologias

Tipo	Area privativa total (m <sup>2</sup> )	Aluguel (R\$ / m <sup>2</sup> )
Galpão 1	13.353	29,00
Galpão 2	26.636	29,00
Apoio	1.724	-

<sup>1</sup>A projeção de retorno não corresponde a uma garantia de retorno, e somente sinaliza uma projeção atual, com base em premissas de mercado e projeção futura de performance dos investimentos. Fonte: XP Asset Management. As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio

### Cronograma e Localização



### Tabela de Sensibilidade (TIR – IPCA + % a.a.)

		Preço do Aluguel (R\$/m <sup>2</sup> )				
		28,00	28,50	29,00	29,50	30,00
Cap de Saída	8,00%	19,0%	20,7%	22,3%	23,9%	25,5%
	8,25%	16,4%	18,0%	19,6%	21,2%	22,8%
	8,50%	13,8%	15,4%	17,0%	18,6%	20,2%
	8,75%	11,2%	12,9%	14,5%	16,1%	17,7%
	9,00%	8,8%	10,5%	12,1%	13,7%	15,2%

## Potenciais Permutas Residenciais

### Informações Gerais<sup>2</sup>

- Localização: São Paulo/SP
- Valor total das operações: R\$ 70 MM
- Retorno alvo: IPCA + 15,0% a.a.;
- Percentual de permuta em relação ao VGV: 20%;
- *Duration* estimada de cada operação: 51 meses;
- LTV: 65%;
- VGV líquido de permuta: aprox. R\$ 655 MM;
- MOIC de 1,76x<sup>1</sup>.

### Cronograma Estimado

Data do investimento	Jun/25
Lançamento	Nov/25
Início da obra	Ago/26
Habite-se	Nov/29
Início do repasse	Dez/29
Término do repasse	Mar/30

### Matriz de resultados consolidada dos projetos (Incorporador)<sup>2</sup>

DRE	R\$ (mil)	% VGV
VGV Bruto	655.679	100,0%
Comissão	-32.784	-5,0%
Permuta XP + Terreno	-76.388	-11,7%
Retorno Preferencial XP	-62.780	-9,6%
Receita líquida	483.726	73,8%
Custo com obra	-313.679	-47,8%
Marketing	-26.227	-4,0%
Incorporação e outras	-22.619	-3,4%
EBITDA	121.201	18,5%
Juros Financiamento à produção	-43.182	-6,6%
RET	-20.982	-3,2%
Resultado líquido	57.038	11,8%

<sup>1</sup>A projeção de retorno não corresponde a uma garantia de retorno, e somente sinaliza uma projeção atual, com base em premissas de mercado e projeção futura de performance dos investimentos. <sup>2</sup>Projeções feitas baseadas em investimentos anteriores da XP Asset em permutas financeiras residenciais. As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio. Fonte: XP Asset Management.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Projeção do Fluxo de Caixa Real dos Projetos



	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Contribuições</b>							
Residencial 1	-42,4M	-21,5M	-5,6M	-14,6M	-0,7M	0,0M	0,0M
Residencial 2 <sup>1</sup>	-44,2M	-21,4M	-5,6M	-16,7M	-0,5M	0,0M	0,0M
Corporativo 1	-148,2M	-89,1M	-25,3M	-11,6M	-8,0M	-14,3M	0,0M
Logístico 1	-116,4M	-18,9M	-90,2M	-7,3M	0,0M	0,0M	0,0M
Logístico 2	-82,9M	-7,7M	-68,9M	-6,4M	0,0M	0,0M	0,0M
Permutas <sup>2</sup>	-70,0M	-70,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
<b>Distribuição</b>							
Residencial 1	93,7M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	93,7M
Residencial 2	93,3M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	93,3M
Corporativo 1	302,6M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	19,6M	283,0M
Logístico 1	144,9M	0,0M	0,0M	144,9M	0,0M	0,0M	0,0M
Logístico 2	113,5M	0,0M	0,0M	0,0M	113,5M	0,0M	0,0M
Permutas	123,4M	0,1M	5,4M	8,5M	11,8M	20,4M	77,1M
<b>Saldo</b>							
Residencial 1	51,3M	-21,5M	-5,6M	-14,6M	-0,7M	0,0M	93,7M
Residencial 2	49,1M	-21,4M	-5,6M	-16,7M	-0,5M	0,0M	93,3M
Corporativo 1	154,4M	-89,1M	-25,3M	-11,6M	-8,0M	5,4M	283,0M
Logístico 1	28,5M	-18,9M	-90,2M	137,6M	0,0M	0,0M	0,0M
Logístico 2	30,6M	-7,7M	-68,9M	-6,4M	113,5M	0,0M	0,0M
Permutas	53,4M	-69,9M	5,4M	8,5M	11,8M	20,4M	77,1M
<b>Total</b>	<b>367,2M</b>	<b>-228,4M</b>	<b>-190,1M</b>	<b>96,8M</b>	<b>116,1M</b>	<b>25,8M</b>	<b>547,0M</b>

Fonte: XP Asset Management. Os valores correspondem à participação estimada do Fundo nos projetos. Novos empreendimentos serão adicionados à medida que as negociações evoluírem. <sup>1</sup>Projeções feitas baseadas em investimentos anteriores da XP Asset em incorporações residenciais. <sup>2</sup>Projeções feitas baseadas em investimentos anteriores da XP Asset em permutas financeiras residenciais. Não há garantia de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou de que a XP Asset Management será capaz de aproveitar oportunidades semelhantes, caso surjam. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. A XP Asset Management não pode assegurar que tais premissas sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, projeções e hipóteses. AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA XP ASSET MANAGEMENT EM RELAÇÃO AO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA XP ASSET MANAGEMENT, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA XP ASSET MANAGEMENT SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE ALCANCE O RETORNO ESPERADO

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO



## Projeção de Resultados e Alocação do Fundo

### Projeção de Resultados

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos de estruturação	-12,8M	-12,8M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-473,1M	-228,4M	-190,1M	-47,3M	-2,6M	-4,6M	0,0M
Distribuições	840,3M	0,0M	0,0M	144,1M	118,8M	30,4M	547,0M
Performance Fee	-42,2M	0,0M	0,0M	-3,1M	-3,4M	0,0M	-35,6M
Tx. Administração	-40,0M	-8,5M	-10,2M	-10,2M	-5,5M	-4,3M	-1,5M
Outros	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>269,8M</b>	<b>-250,0M</b>	<b>-200,7M</b>	<b>83,1M</b>	<b>106,8M</b>	<b>21,1M</b>	<b>509,5M</b>

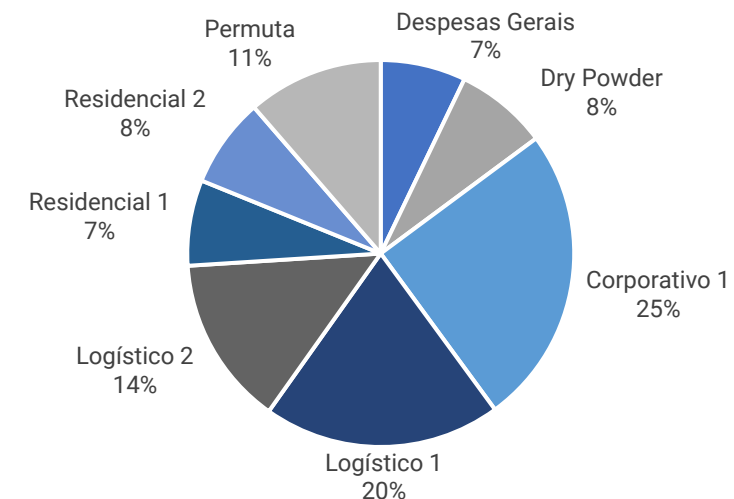
### Retorno do Fundo com Chamada de Capital

	Nível Projeto	Nível Fundo
TIR	22,2% a.a.	18,2% a.a.
TIR IPCA+	17,5% a.a.	13,6% a.a.

### Resumo por Projeto

Projeto	Capital alocado (R\$ mm)	TIR Nominal	MOIC Nominal	TIR Real	MOIC Real
Logístico 2	87,3	21,6%	1,48	17,0%	1,37
Corporativo 1	154,6	22,1%	2,42	17,4%	2,04
Logístico 1	122,5	22,0%	1,31	17,4%	1,25
Residencial 1	44,1	25,1%	2,61	20,3%	2,21
Residencial 2	46,1	25,4%	2,52	20,5%	2,16
Permutas	70,0	19,6%	2,07	15,0%	1,76

### Alocação do Fundo



Fonte: XP Asset Management. Os valores indicados nas tabelas acima consideram a oferta do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate e a oferta do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder, ambos no Montante Base.

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

## Agenda

1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. **XP Asset Management**
5. Anexos – Engenharia & ESG

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

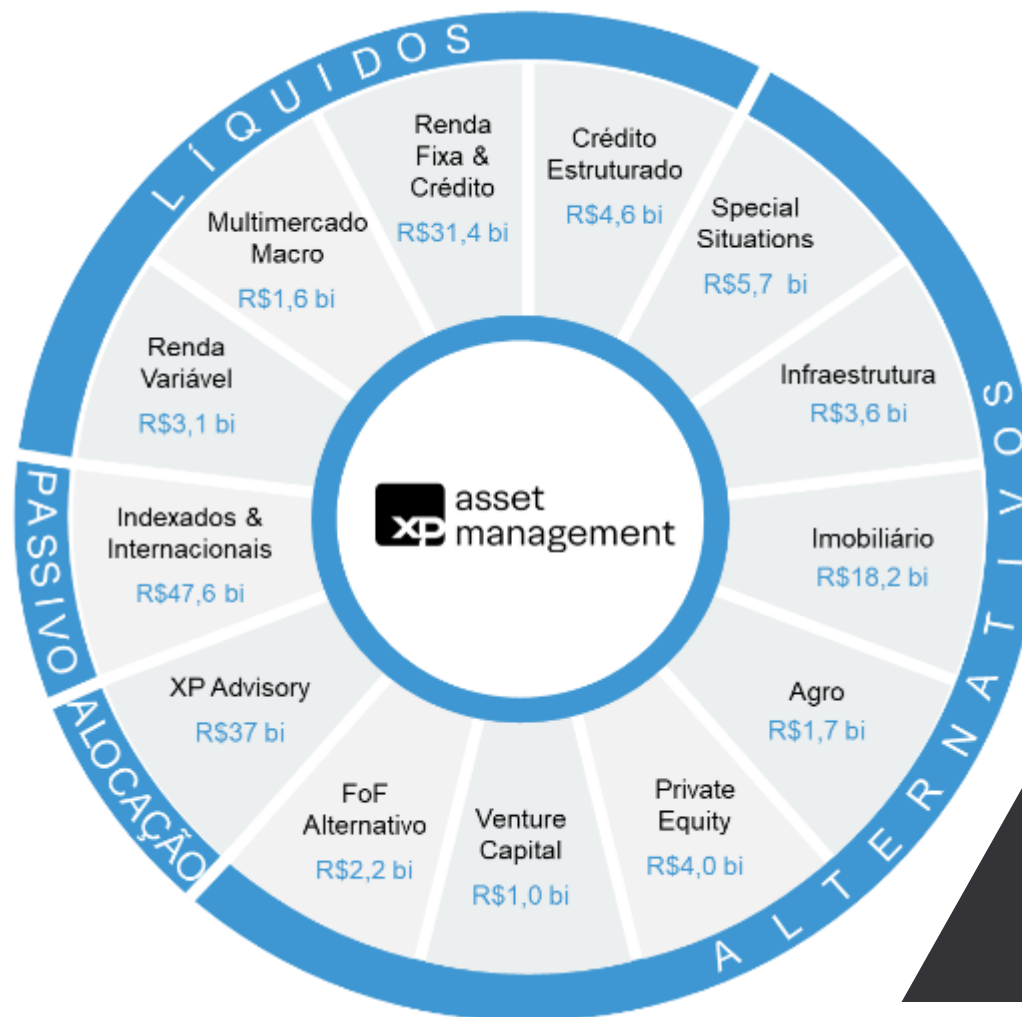
## XP Asset Management

Performance consistente, com processos confiáveis e um time de profissionais qualificados. Somos a gestora de recursos da XP Inc.



### Linha do Tempo

2022	Venture Capital
2021	Agro e FoF Alternativo
2020	Private Equity
2018	Infraestrutura, Special Situations e Indexados
2017	Imobiliário – Ativos Reais
2016	Multimercado Macro
2015	XP Advisory
2012	Crédito Imobiliário
2008	Renda Fixa & Crédito Privado
2006	Renda Variável



**+ R\$ 181** Bilhões\* sob gestão

**+4** Milhões de cotistas

**13** Estratégias

**+170** Profissionais

**18** Anos de história

Fonte: XP Asset Management (29/11/2024); \*Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento: 31/10/2024

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



Bruno Castro | CEO 

### Líquidos



#### Renda Variável

Marcos Peixoto 



#### Multimercado Macro

Bruno Marques   
Julio Fernandes 

#### Renda Fixa

Fabio Oliveira   
Luiz Sorge 

#### Index./Intern.

Luiz Sorge   
Danilo Gabriel 

#### XP Advisory



Luiz Sorge   
Rogério Freitas 

### Alternativos

#### Special Situations

Filipe Mattos 

#### Imobiliário

Pedro Carraz   
André Masetti 


#### FoF Alternativo

Amabile Rebeschini 

#### Agro

André Masetti 




#### Infraestrutura

Túlio Machado 

#### Venture Capital

Romero Rodrigues 

#### Private Equity

Chu Kong   
Guilherme Teixeira   
Fabio Kann 

### Ex-Gestão

#### Pesquisa Econômica

Fernando Genta 

#### Comercial + Produtos

Manuella Passini 

#### Operações

João Aragon 

**+150 profissionais**

Risco

Compliance

Legal

Financeiro

TI

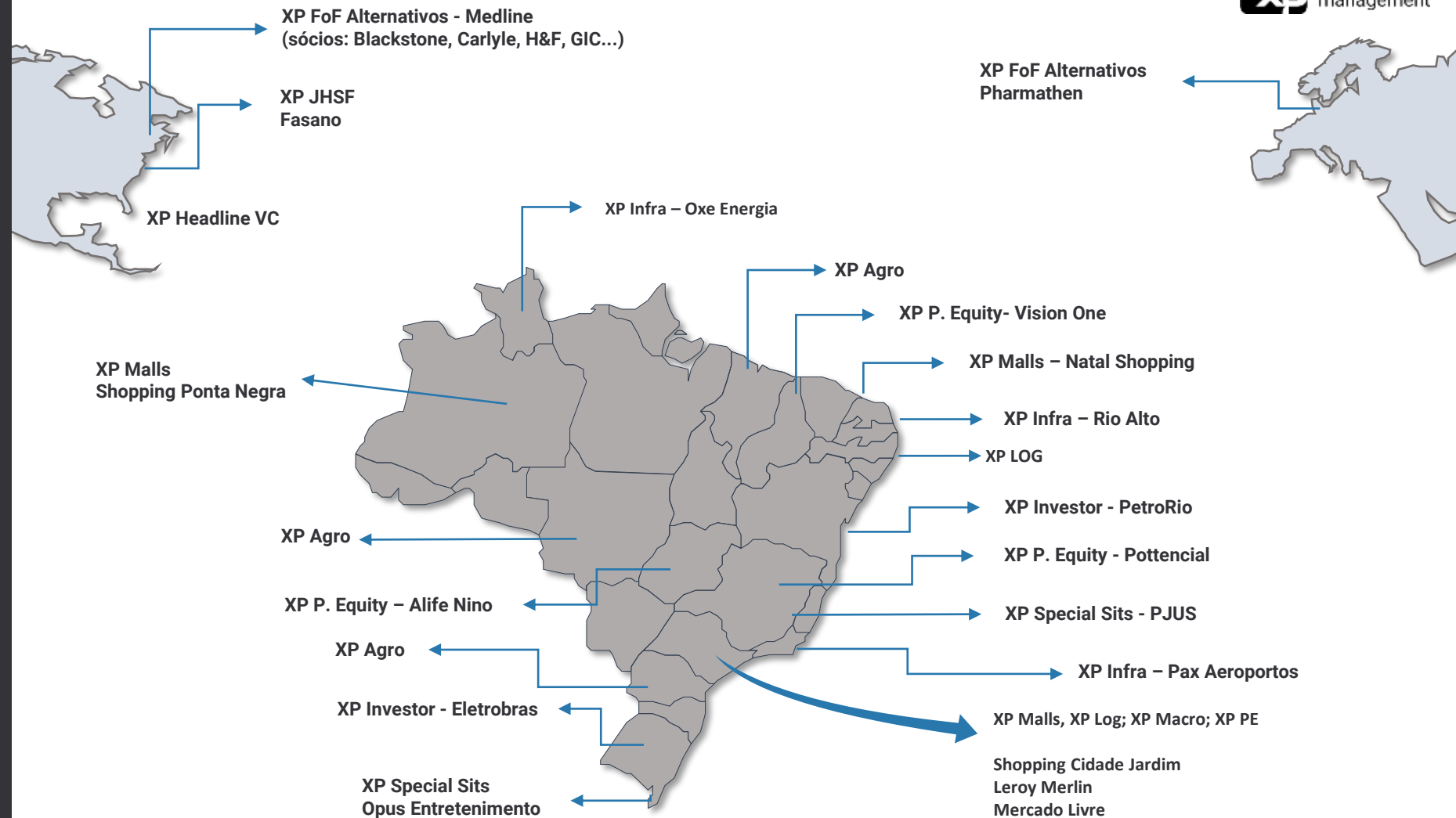


## Provendo *funding* em todos os setores da Economia Real

Ampla cobertura geográfica, local e internacional

Estimulamos o mercado de dívidas, por meio de fundos de Crédito Privado *High Grade, High Yield, Agro, Imobiliário* e Infraestrutura.

Aportamos *equity* e somos parceiros do empreendedor brasileiro: desde o nascimento (startups), empresas de capital fechado (PE), até a fase final (empresas listadas em bolsa)



Fonte: XP Asset Management.

## Ecosystema de Originação

A XP Asset possui uma plataforma própria que otimiza o processo de originação aproveitando a base de AAls da XP Inc., proporcionando acesso a negócios em todo território nacional, com expertise local.

### 5. Liquidação do investimento

Para a XP Asset, base sólida de novos negócios e recorrência.

Para o parceiro:

- Comissionamento;
- Possibilidade de reinvestimento da liquidez gerada para o cliente junto a seu escritório

### 4. Diligência e Formalização da Operação

- *Due diligence* legal, ambiental e financeira
- Negociação dos contratos da operação
- Aprovação final pelo Comitê de Investimentos da XP Asset

### 1. Cadastro da oportunidade no portal de originação

Parceiro apresenta oportunidades de clientes através do portal de originação da XP Asset

### 2. Análise Inicial do Ativo

- Time da XP Asset analisa a oportunidade;
- Se necessário, serão realizadas reuniões com o parceiro para entender as características da oportunidade.

### 3. Negociação

Aprovação da proposta para o deal pelo Comitê de Investimentos da XP Asset e negociação com a contraparte, com auxílio do parceiro.



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Originação XP Asset

### Overview Ecosystema XP Inc.



+ 17,7K AAIs, entre B2C e B2B



+ 500 escritórios credenciados (entre matriz e filiais)



+4,4MM de clientes ativos



Banco XP, potencializando o crescimento da companhia na frente PJ



### Overview XP Asset Management



A gestora de recursos da XP Inc



Captação líquida positiva, gerando a necessidade de alocação em bons ativos



+ R\$ 35B de AuM na classe de ativos alternativos



Equipe interna de estruturação, agilizando o prazo de liquidação das operações estruturadas

## Classes de Ativo Alvo XP Asset



Crédito Imobiliário



Special Situations



Infraestrutura



Crédito Agro



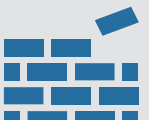
Ativos Judiciais



Venture Capital



Private Equity



Desenvolv. Imobiliário

A XP Asset Management não pode assegurar que tais premissas sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Criando Valor por meio de Compromissos com a Sustentabilidade e Acessibilidade



Signatory of:



**Signatário do PRI - Principles for Responsible Investment desde 2020.**

- ✓ Reflete a crescente relevância das questões ambientais, sociais e de governança corporativa nas práticas de investimento.



**Forte Compromisso com a Acessibilidade.**

- ✓ A XP Asset foi a primeira a oferecer fundos de private equity para investidores de varejo, por meio de veículos com valores mínimos de investimento acessíveis.



- ✓ Presença de fundos especificamente focados em temas ESG.
- ✓ Estratégias como Imobiliário e Infraestrutura apresentam relatórios anuais abrangentes dedicados à sustentabilidade.
- ✓ A XP Asset possui sua própria Política de Investimento Sustentável, estabelecendo princípios e diretrizes na alocação de ativos.



- ✓ *Global Real Estate Sustainability Benchmark* mede e compara fundos de Investimento Imobiliário e suas iniciativas ESG.
- ✓ Em 2023, a XP Asset conquistou a classificação *GREEN STAR* em 3 dos 3 fundos submetidos: XP Malls, XP Log e XP Properties

Estamos comprometidos em avançar continuamente nossa agenda ESG em todas as estratégias.

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

## Agenda

1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
- 5. Anexos – Engenharia & ESG**

## Engenharia – XP Asset

46

## Gestão Patrimonial – Ativos Performados

### Gestão e rotina:

- Implantação de Plano de Manutenção Preventiva (PMP): monitoramento das características dos ativos, vistorias recorrente e classificação de risco;
- Relacionamento com locatários e administradores condominiais;
- Relacionamento com comunidade local e órgãos reguladores (Ex. Prefeitura);
- Relacionamento com construtora/vendedora do ativo;
- Mapeamento e classificação de responsabilidade de correções e melhorias;
- Mapeamento e classificação de responsabilidade de regularizações (licenças, seguros etc);
- Elaboração de Plano de Investimento anual dos Fundos;
- Contratação e análise de laudos técnicos;
- Contratação de monitoramentos e assessorias;
- Reunião semanal com times gestão/controladoria;
- Visitas recorrentes, com reportes ao time de gestão, aos imóveis pela Engenharia XP Asset, com reporte
- Suporte em processos judiciais;

### Suporte às outras estratégias/produtos

- Fundos de crédito imobiliário (Oceanic, Pirelli, Saneatins, etc).

## Exemplo de dashboard PMP

DADOS DO EMPREENDIMENTO		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO		STATUS
1.1	Gerente ou Coordenador CD	2.1	Central de Alarme	OK
1.2	Email	2.2	Bombas de Incêndio	OK
1.3	Fone Contato	2.3	Sistema de Hidrante	Tem Irregularidade
1.4	Cidade	2.4	Sistema de Sprinklers	OK
1.5	Endereço	2.5	Extintores	Tem Irregularidade
1.6	Área Construída m <sup>2</sup>	2.6	Iluminação de Emergência	OK

EDIFICAÇÃO		STATUS	EQUIPAMENTOS		STATUS
3.1	Áreas Administrativas	Tem Irregularidade	4.1	Gerador de Energia	Tem Irregularidade
3.2	Docas	Tem Irregularidade	4.2	Geradora de água quente	Tem Irregularidade
3.3	Cobertura - Telhado	Tem Irregularidade	4.3	Cabine Primária + Transformador	Tem Irregularidade
3.4	Fachada	Tem Irregularidade	4.4	Reservatórios de água + Bomba recalque	OK
3.5	Pavimentação e Calçada	Tem Irregularidade	4.5	Elevadores	OK
3.6	Talude	Tem Irregularidade	4.6	Quadros Elétricos	Tem Irregularidade
3.7	Áreas externas	Tem Irregularidade	4.7	Ar Condicionado	Tem Irregularidade
3.8	Cozinha	Tem Irregularidade	4.8	Rede de Gás	Tem Irregularidade
3.9	Muros / Cercas / Cercas elétricas	Tem Irregularidade	4.9	Tanques de amônia	NA
3.10	Piso de concreto - Áreas de CD produção	Tem Irregularidade	4.10	CFV	OK

DOCUMENTOS LEGAIS	EMISSION	VENCIMENTO	LAUDOS E RELATÓRIOS DE MANUTENÇÃO	STATUS		
5.1	AVCB	04/03/2022	03/03/2023	6.1	Lauda Sistema de Combate a Incêndio	OK
5.2	HABITE-SE	27/05/2020	Indeterminado	6.2	Lauda Cabine Primária e/ou GGBT	OK
5.3	Seguro Imóvel - Condomínio	NA		6.3	Lauda do SPDA - Pára Rato	OK
5.4	Seguro Imóvel - Inquilino	18/05/2022	18/05/2023	6.4	Lauda IIR 13 (Tanques de Pressão)	OK
5.5	Alvará Localização e Funcionamento	25/03/2022	25/03/2023	6.5	Relatório Manutenção Gerador de Energia	OK
5.6	Termo Entrega obra	29/11/2014	Indeterminado	6.6	Relatório de limpeza do reservatório de água	OK
5.7	Licença operação ambiental - Condomínio	04/08/2019	04/08/2023	6.7	Análise da água Potável	OK
5.8	Licença operação ambiental - Inquilino	04/08/2019	04/08/2023	6.8	Treinamento Brigada de Incêndio	OK
5.9	Outorga Paga	NA		6.9	Recarga dos extintores	OK
5.10	Vigilância Amônia	NA		6.10	Teste hidráulico mangueiras de hidrante	OK
5.11	Vigilância Sanitária	01/01/2015	31/12/2024	6.11	Ar Condicionado - PMOC	OK
5.12	IPU	01/11/2015	17/11/2024	6.12	Lauda Estanqueidade rede de gás	OK
5.13	EIE - Monitoramento efluente / Fossa	10/05/2022	09/07/2022	6.13	Relatório manutenção dos elevadores	OK
5.14	APP - Monitoramento relatório manutenção	02/01/2022	02/01/2023	6.14	Lauda linha de vida	OK

## Portfolio sob atuação direta:

**7**  
Fundos

(MXRF11, XPCE, XPCM11, XPML11, XPPR11, XPIN11, XPLG11)

**11,3 bi**  
AuM em R\$

**4,4 mi | 1,8 mi**  
Área (m<sup>2</sup>)  
Habite-se | ABL

**53**  
Condomínios

**130**  
Locatários

**45**  
Visitas 2024 - 2º Sem.  
(10 visitas/mês)

\*Não considera Ideas Zarvos e Exeter  
\*Dados considerados: jun24 – out24  
Fonte: XP Asset Management.

## Acompanhamento de Obras



### Gestão e rotina:

- Implantação de gerenciamento de obras com nível de acompanhamento (full a medições pontuais) em linha com risco da operação - alinhado com gestor;
- Acompanhamento do cronograma previsto vs realizado, qualidade, segurança e técnica construtiva;
- Avaliação mensal da evolução das obras com reporte interno sobre pontos de atenção;
- Reunião mensal com time de gestão/controladoria;
- Visitas recorrentes às obras pela Engenharia XP Asset;
- Suporte às outras estratégias/produtos.
  - Fundos de crédito imobiliário e agro (Arena MRV, Prevent, TOEX, etc)
  - Fundos de desenvolvimento (Exeter e IZ)
  - Entre outros
- Além do acompanhamento técnico, fazemos muitas vezes a ponte entre os desenvolvedores e o time de gestão para questões que extrapolam a engenharia.

\*\*Não considera Idea Zarvos e Exeter

\*\*\*Misto é quando participam das operações um mix de fundos, entre eles XPCI e XPHF

Fonte: XP Asset Management.



## *Environmental, social and Governance (ESG)*

49



## Ações de ESG – Imobiliário

Como signatária do PRI e por acreditar na relevância do tema ESG, a equipe de *real estate* da XP Asset conduz um extenso trabalho relacionado a esta matéria na gestão do portfólio, utilizando como *benchmark* o GRESB, conforme abaixo:

### 1 Política de Investimento Responsável

Publicação interna da [Política de Investimento responsável da XP Asset](#) com diretrizes ESG.

### 2 Treinamento e Workshop ESG

Treinamento realizado por consultoria especializada sobre ESG para todos + Workshop com pessoas-chave para avaliar temas relevantes para atuação direta de novas ações.

### 3 Comitê ESG

Comitê de ESG composto por membros da XP Asset a fim de intensificar a troca de informações sobre o tema e deliberar sobre medidas a serem implementadas.

#### Ações realizadas nos ativos:

- Melhoria eficiência dos ativos:
  - Implantação de monitoramento remoto do consumo nos ativos;
  - Análise de dados do consumo e geração de resíduos;
  - Elaboração de relatório TBA (Diagnóstico de Desempenho Energético) para ativos do XP Log e XP Properties;
- Adoção de cláusulas *green lease* em minuta padrão dos contratos de locação não residencial;
- Implantação de *due diligence* ESG para novas aquisições pelos FIIs;
- Pesquisa de satisfação das locatárias XP Log FII e XP Properties FII, com plano de ações para melhorias;
- Treinamento ESG e Cartilha para gestores condominiais;
- Cartilha ESG para fornecedores XP Log FII e XP Properties FII;
- Manual de Obras para o XP Log FII e XP Properties FII voltado para o tema;
- Estudo de viabilidade para novas certificações LEED nos ativos;
- Publicação anual de Relatório de Sustentabilidade: [2023 português](#) / [2023 inglês](#).



## Fatores de Risco

**Risco relacionado ao cancelamento da Oferta:** Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta:** No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor” na página 27 do Prospecto. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Primeira Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

Riscos tributários: As regras tributárias ou a sua interpretação aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária a Classe e/ou seus Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) mudanças na interpretação e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira da Classe. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados antecipadamente, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, há a possibilidade de a Classe não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) a Classe tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (iii) o Cotista pessoa física não detenha 10% (dez por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) o Cotista pessoa física não detenha, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, 30% (trinta por cento) ou mais do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou Cotas que lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Importante, ainda, destacar que diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Imobiliários, e/ou aplicável os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2º da Lei nº 9.779/99):** O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## Fatores de Risco



**Risco de potencial conflito de interesses.** O Regulamento prevê situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Classe e a Gestora, ou entre a Classe e os seus demais prestadores de serviço e dependerão de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas para serem realizados, tais como (i) a aquisição de Ativos Imobiliários de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas a Gestora e/ou a Administradora; (ii) a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas a Administradora ou a Gestora. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação previstos no Regulamento, tais atos poderão ser implementados ainda que não haja a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário:** O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco Imobiliário:** Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, 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 aos empreendimentos imobiliários, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, (vii) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pela Classe. Tais fatores podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## Fatores de Risco

**Custos não previstos e atrasos.** As atividades do Classe, de sociedades investidas e de fundos investidos envolvem, ou podem envolver, o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe, sociedades investidas e/ou fundos investidos terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco do construtor:** As construtoras dos empreendimentos imobiliários podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais 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. Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:** O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Ativos Imobiliários em fase de implementação.** O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe, de sociedade investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em conseqüência, é possível que o Classe, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## Fatores de Risco

**Exposição associada à locação e venda de imóveis.** As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação:** A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos:** A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de sinistro ou não contratação de seguro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Adicionalmente, não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro, de modo que a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991:** Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória 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 não renovar a locação, 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, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

## Fatores de Risco

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas:** O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de FIs, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** Apesar de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto desta Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações:** Conforme previsto no Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco decorrente de alteração do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco de vacância:** Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

## Fatores de Risco

**Risco de desapropriação:** Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas:** A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Riscos ambientais:** Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco relacionado ao Fundo DI e ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital:** Nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento, os Cotistas Subclasse A, em razão do Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, também serão cotistas do Fundo DI, estando, assim, sujeitos aos riscos do Fundo DI, conforme descritos no seu regulamento. Além disso, os Cotistas Subclasse A e, conseqüentemente, a Classe, podem estar sujeitos aos seguintes riscos decorrentes do Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital: (a) entraves operacionais no momento de realização dos resgates das cotas do Fundo DI e de aplicação na Classe; (b) descasamento entre o prazo para resgate das cotas do Fundo DI e o prazo para integralização das Cotas Subclasse A em razão das Chamadas de Capital; e (c) falhas operacionais ou dos participantes envolvidos no Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital que façam com que os recursos resgatados do Fundo DI não possam ser tempestivamente aportados na Classe. Adicionalmente, caso os valores subscritos pelos Cotistas Subclasse A e aportados no Fundo DI não sejam suficientes para fazer frente a despesas extraordinárias incorridas pela Classe no curso regular da sua atuação, os Cotistas Subclasse A poderão ser chamados a realizar aportes adicionais na Classe, em valores superiores àqueles inicialmente investidos e aplicados no Fundo DI.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco regulatório:** Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando a aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Riscos atrelados aos ativos investidos:** A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários:** Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que diminuiria os ganhos da Classe. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das Cotas com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de Cotas amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Média



## Fatores de Risco

**Riscos de excussão de garantias:** Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, conforme previsto no Regulamento no item A, inciso IV. Tais ônus, gravames ou restrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Escala Qualitativa de Risco: Média

**Risco de Potencial Conflito de Interesses entre os Coordenadores e a Administradora:** Considerando que a distribuição está sendo realizada pela Administradora, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração da Classe e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderá ficar prejudicadas. Adicionalmente, tendo em vista que o Custo Unitário de Distribuição será apropriado como encargo da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto:** O Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas do Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NO PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA:** A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco do Estudo de Viabilidade:** As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora 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 da Gestora 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 e, 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

## Fatores de Risco

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta:** O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas Subclasse A por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Mínima por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Riscos de crédito:** Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## Fatores de Risco

**Risco de descontinuidade:** A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de derivativos:** A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua Política de Investimento. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco operacional:** Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe 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.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de concentração da carteira da Classe:** A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## Fatores de Risco

**Risco de governança:** Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias 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 e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários:** 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 potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas:** As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de diluição da participação do Cotista:** A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco de pré-pagamento dos ativos:** Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## Fatores de Risco



**Risco referente a falha operacionais do Fundo:** Os ativos imobiliários e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e gerido pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Demais riscos:** O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.**

## Contatos de Distribuição



Getúlio Lobo  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Gustavo Ozer  
Hugo Massachi  
Lilian Rech  
Marco Regino  
Raphaela Oliveira

[distribuicao@xpi.com.br](mailto:distribuicao@xpi.com.br)  
[distribuicao@xpi.com.br](mailto:distribuicao@xpi.com.br)

# ORIZ

Beatriz Aguiar  
Bruna Giacomeli  
Fernanda Pavan  
[oriz.distribuicao@orizpartners.com.br](mailto:oriz.distribuicao@orizpartners.com.br)