

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário

R\$ 355.000.000,00

(Trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais)

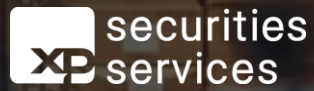
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa – Segmento Logístico



Gestor



Coordenador Líder



Administrador



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário ("Material") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da Oferta, e pela XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), relacionado à distribuição primária com esforços restritos de colocação de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Oferta", "Cotas", "Emissão", "Classe" e "Fundo", respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material ou julgamento sobre a qualidade da Classe, do Fundo, da Oferta ou das Cotas, objeto deste Material, e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários, tampouco ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo ("Regulamento") bem como os informes periódicos enviados pelo administrador do Fundo, XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador") e o Prospecto do Fundo ("Prospecto") em especial a seção "Fatores de Risco". Adicionalmente, os Investidores (conforme definido nos documentos da Oferta) deverão (i) fazer sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, o ativo alvo e o seu mercado, bem como os riscos que podem afetar de forma adversa o Fundo e/ou o ativo alvo e (ii) analisar todos os documentos necessários para a tomada de decisão de investimento.

O Regulamento e o Prospecto estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores (i) da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo e de coordenador líder da 1ª Emissão ("Administrador" ou "Coordenador Líder"), (ii) do Fundo, (iii) do Gestor, (iv) da CVM, (v) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e (vi) do Fundos.NET, administrado pela B3.

A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Eventuais informações financeiras gerenciais previstas neste Material de Divulgação devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da distribuição e não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos fatores de risco, conforme descritos no Regulamento.

Este Material contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

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.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

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

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Administrador e pelas Gestoras sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO DISTRIBUIDOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

OS INVESTIDORES DEVERÃO TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO CONSIDERANDO SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, NÍVEL DE SOFISTICAÇÃO E PERFIL DE RISCO (SUITABILITY).

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

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA NOS TERMOS DO PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E O CONVÊNIO CELEBRADO PARA ESSE FIM, CONFORME ADITADO DE TEMPOS EM TEMPOS, ENTRE A CVM E A ANBIMA (“CONVÊNIO CVM-ANBIMA”).

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Motivos para investir no XP Logístico Prime Yield, na visão da Gestora

1

Oportunidade para investir em imóveis A+ diversificados

Benefícios do portfólio, na visão da Gestora

1. **Imóveis de Alto padrão**
2. **Diversificação geográfica:** ativos localizados em regiões consolidadas, sendo uma delas a Zona Franca de Manaus
3. **Diversificação da receita** entre 36 locatários para uma área bruta de locação total de 328 mil m²

2

Rentabilidade líquida¹ de 17,8% ; 15,2% e 9,0%

- *Dividend yield* nos 3 primeiros anos e decorrente do **sellers financing** obtido na negociação com os vendedores e das operações financeiras com **curva de amortização personalizada**
- **Total Return** estimado de 26,8%² no Ano 1 considerando (a) o *dividend yield* de 17,8%; e (b) o impacto positivo de aproximadamente 9,0% decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis (item 4 ao lado)
- A operação de compra contará com **Prêmio de Locação** para cobrir, pelo prazo de **12 meses** contados do fechamento, o aluguel de **áreas vagas** existentes no momento do fechamento

3

Taxa interna de retorno de 23%a.a.

- O XP Log FII (XPLG11) possuirá **opção de compra** dos imóveis pelo cap rate de 8,50%, sendo certo que, na hipótese de tal opção não poder ser exercida, o XP Logístico Prime Yield realizará **processo concorrencial** a fim de buscar a alienação dos imóveis dentro dos parâmetros estipulados em seu estudo de viabilidade

4

Reavaliação dos imóveis via laudo de avaliação

- Considerando que o preço de aquisição médio dos imóveis é de **R\$ 3,34 mil/m²** e que eles foram avaliados por uma consultoria independente e de renome no valor médio de **R\$ 3,67 mil/m²** (data-base: jan/25), do ponto de vista do Gestor, é esperado que o valor da cota patrimonial, após o registro da referida **reavaliação** e já considerando o impacto decorrente dos custos relacionados à Oferta, seja de aproximadamente **R\$ 10,90**, ou seja, superior ao preço de emissão das cotas no âmbito da Oferta

Nota: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pela Gestora, com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.
Fonte: XP Asset. ¹Conforme Estudo de Viabilidade. ²Considera a soma entre o *dividend yield* do Ano 1 e o impacto positivo na cota patrimonial decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis realizada com base em laudo de avaliação emitido por consultoria independente de renome (vide slide 32).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

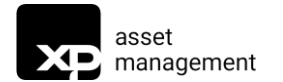
XP Asset | Real Estate Logística e Industrial



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

XP Asset | Galpões Logísticos e Industriais



XP Log e XP Industrial
Fundos de Investimento Imobiliário



+4,2 bi AUM



+1,3 mn m² de área bruta
locável



26 condomínios



98 locatários



XP Exeter I e XP Exeter II
Fundos de Investimento Imobiliário



+288 mm AUM



+158 mil m² de área
bruta locável



4 condomínios



2 locatários

Diretrizes gerais de gestão



Originação, estruturação,
alocação e desinvestimentos
conforme política de
investimentos dos veículos



Prospecção de locatários em
conjunto com corretores
parceiros e gestão dos contratos
de locação e de garantias



Gestão patrimonial dos
empreendimentos e condomínios com
implementação do plano de manutenção
preventiva a fim de garantir a
longevidade dos empreendimentos



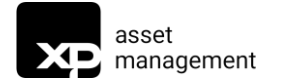
Maximização da extração de
valor do portfólio e preservação
do patrimônio do investidor no
longo prazo

Fonte: XP Asset. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico de desinvestimentos e geração de valor para os investidores



XP LOG FII

Venda

de 19.888 m² de ABL do MM1 (Cone Multimodal) no valor de R\$126 milhões e ganho de capital de R\$67 milhões.

Emergentcold
LatAm

XP INDUSTRIAL FII

Venda

de 7.200 m² de ABL do Ed. Topázio no valor de R\$20 milhões e ganho de capital de R\$11 milhões.

Althaia

XP LOG FII

Venda

antecipação dos recebíveis da opção de venda de 24.654 m² de ABL do WTTP II pelo valor de R\$110 milhões, gerando um ganho de capital de R\$23 milhões.

Scala
Data Centers

XP INDUSTRIAL FII

Venda

de 33.043 m² de ABL de módulos do CEA e Barão de Mauá no valor de R\$94 milhões e ganho de capital de R\$47 milhões.

Invista
Real Estate

1

2

3

4

5

6

7

8

novembro de 2022

YAMAHA

Venda

de 17.051 m² de ABL do CD Jandira no valor de R\$61 milhões e ganho de capital de R\$28 milhões.

XP XPEX I FII

maio de 2024

PÁTRIA INVESTIMENTOS

Venda

de 27.947 m² de ABL do Syslog Galeão no valor de R\$88 milhões e ganho de capital de R\$17 milhões.

XP LOG FII

julho de 2024

Althaia

Venda

de 1.830 m² de ABL do Ed. Topázio no valor de R\$7 milhões e ganho de capital de R\$2 milhões.

XP INDUSTRIAL FII

Janeiro de 2025

Cone Multimodal

Venda

110.053 m² de ABL do Galpão 01 do Condo. Logístico e Industrial Cone Multimodal 02 no valor de R\$314 milhões e ganho de capital de aprox. R\$120 milhões.

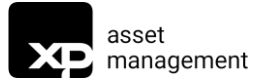
XP LOG FII

Fonte: XP Asset. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA

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

Fundamentos do segmento

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fundamentos do segmento

2,3% É a taxa de crescimento anual composta dos próximos 5 anos do PIB a partir de 2024

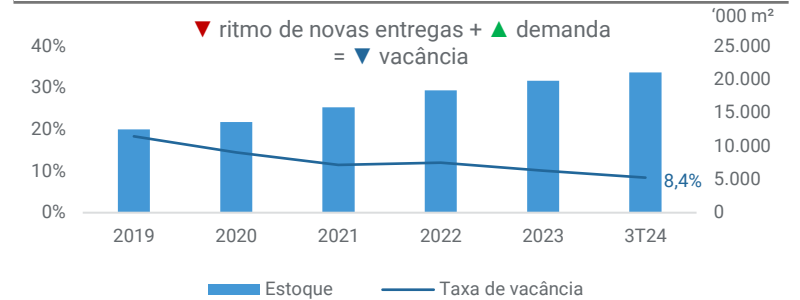
Produção Industrial, Comércio Varejista e Serviços

Variação acumulada em 12 meses, %



Fonte: IBGE, outubro de 2024.

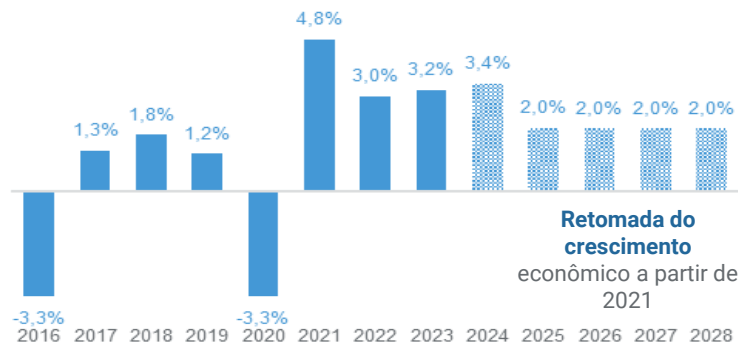
Brasil – Estoque e Vacância A+ e A,



Fonte: SiiLA, outubro de 2024.

8,4% Com a queda da taxa de vacância, eleva-se o poder de barganha dos proprietários

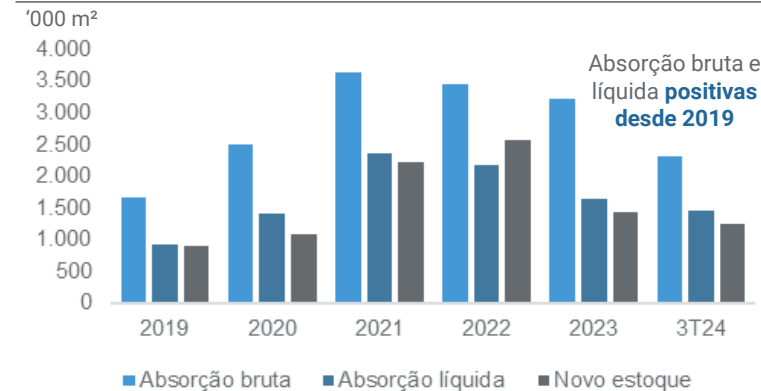
Produto Interno Bruto (Brasil)



Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil, dezembro de 2024.

DEMANDA

Brasil- Absorção bruta, absorção líquida e novo estoque A+ e A,



Fonte: SiiLA, outubro de 2024.



AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

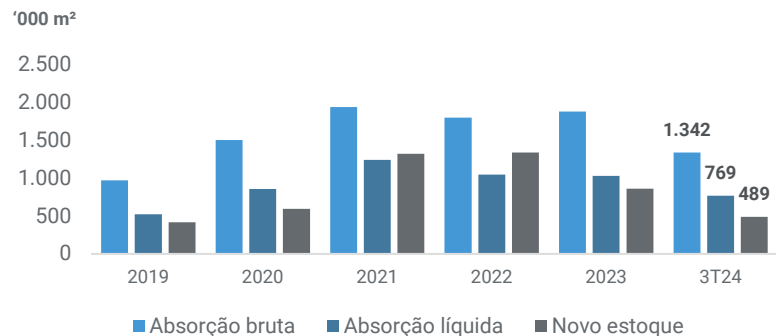
MATERIAL PUBLICITÁRIO



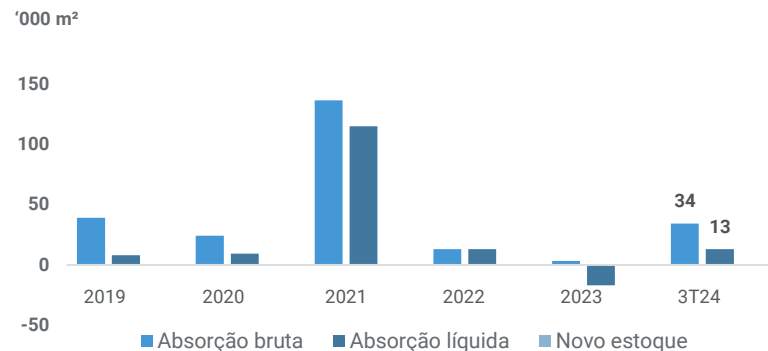
Fundamentos do segmento

Absorção bruta, absorção líquida e novo estoque A+ e A.

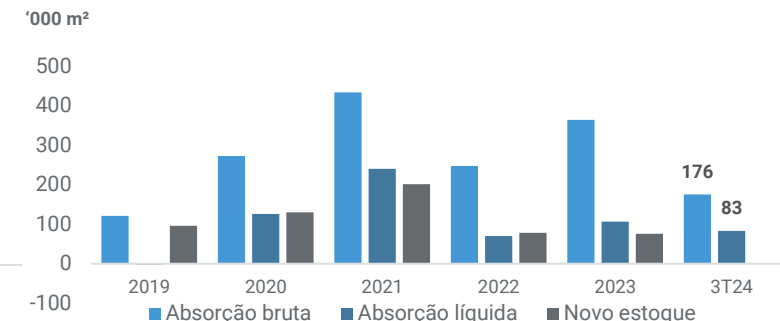
São Paulo



Amazonas



Rio de Janeiro

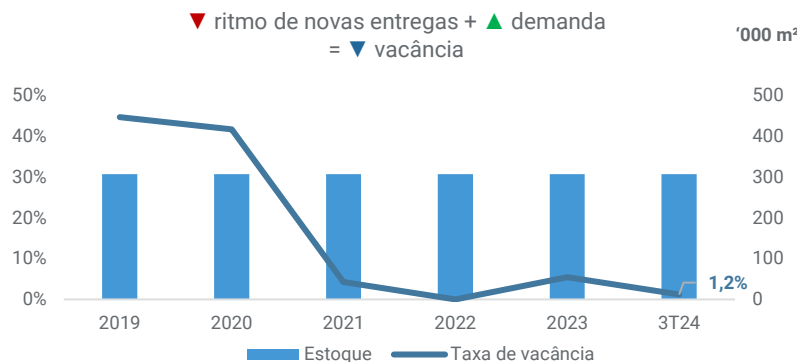


Estoque e Vacância A+ e A,

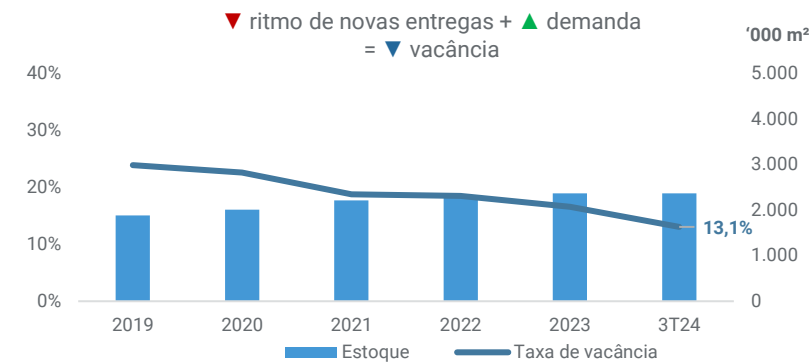
São Paulo



Amazonas



Rio de Janeiro



Fonte: SiiLA, outubro de 2024. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

Zona Franca de Manaus



- A Zona Franca de Manaus (“ZFM”) é um modelo de desenvolvimento econômico implantado pelo governo brasileiro objetivando viabilizar uma base econômica na Amazônia Ocidental e Amapá. Ela foi regulamentada por meio do Decreto-Lei nº 288, o qual definiu a ZFM como um **centro industrial, comercial e agropecuário** dotado de **condições econômicas que permitissem seu desenvolvimento**.
- A Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa) é uma autarquia vinculada ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços e que administra a Zona Franca de Manaus.
- A **política tributária** vigente na ZFM é **diferenciada** do restante do País, oferecendo benefícios locais, objetivando minimizar os custos amazônicos:

Incentivos de Tributos Federais

- **Redução** de até **88%** do **Imposto de Importação** (“II”) sobre os insumos destinados à industrialização ou proporcional ao valor agregado nacional quando se tratar de bens de informática;
- **Isenção** do **Imposto sobre Produtos Industrializados** (“IPI”);
- **Alíquota zero** do **Programa de Integração Social** (“PIS”) e **Financiamento da Seguridade Social** (“Cofins”) nas entradas e nas vendas internas entre indústrias e de 3,65% nas vendas de produtos acabados para o resto do País;
- **Redução** de **75%** do **Imposto sobre a Renda e Adicionais Não Restituíveis**, exclusivamente para reinvestimentos.

Incentivos de Tributos Estaduais

- **Crédito Estímulo** entre **55% a 100%** do **Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços** (“ICMS”). Em todos os casos, as empresas são obrigadas a contribuir para fundos de financiamento ao ensino superior, turismo, Plano de Desenvolvimento Institucional e às pequenas e microempresas.

Incentivos de Longo Prazo

- A legislação que tratava dos benefícios fiscais da ZFM era de 1997 e perdia validade em 1º de janeiro de 2024. **A Lei 14.788 de 2023 estende a vigência do regime diferenciado até 2074, mesmo prazo já previsto na Constituição.**¹
- Com a aprovação do **PLP 68/2024**, as **condições fiscais favoráveis à Zona Franca de Manaus são mantidas**, o que garante a competitividade da região.²

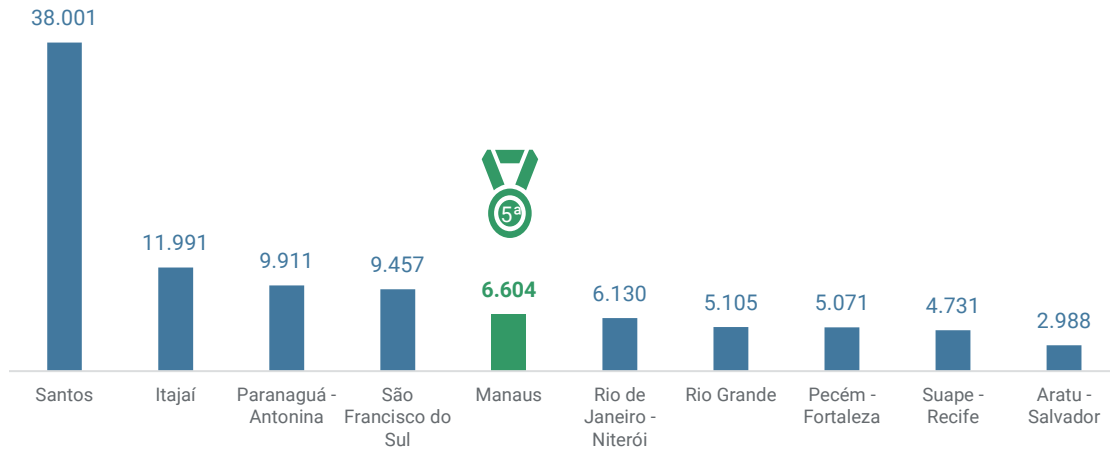
Fonte: SUFRAMA (<https://www.gov.br/suframa/pt-br/zfm>, <https://www.gov.br/suframa/pt-br/zfm/o-que-e-o-projeto-zfm>, <https://www.gov.br/suframa/pt-br/acesso-a-informacao/institucional> e <https://www.gov.br/suframa/pt-br/zfm/incentivos>).¹Benefícios fiscais da Zona Franca de Manaus estão garantidos até 2074 – Rádio Senado. ²Reforma tributária aprovada na Câmara mantém vantagens da Zona Franca de Manaus; veja o que muda | Amazonas | G1

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

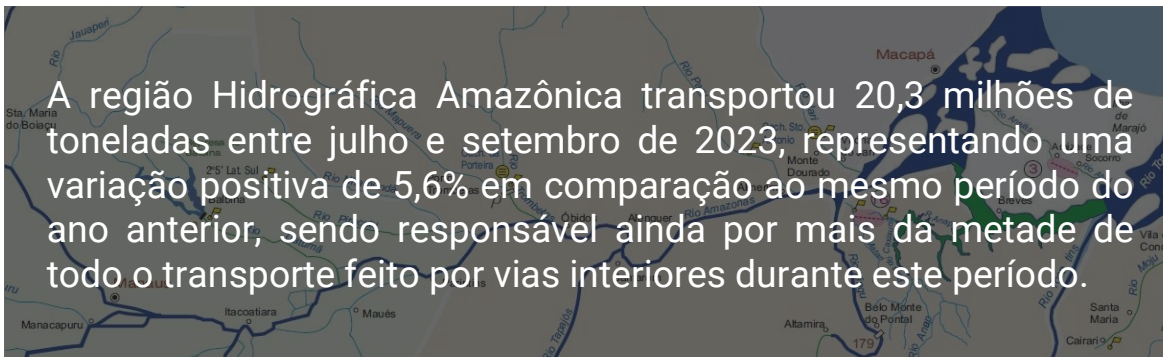
Zona Franca de Manaus

Logística Portuária | Total de Movimentação Contêineres (Bruto)

(milhares de toneladas)



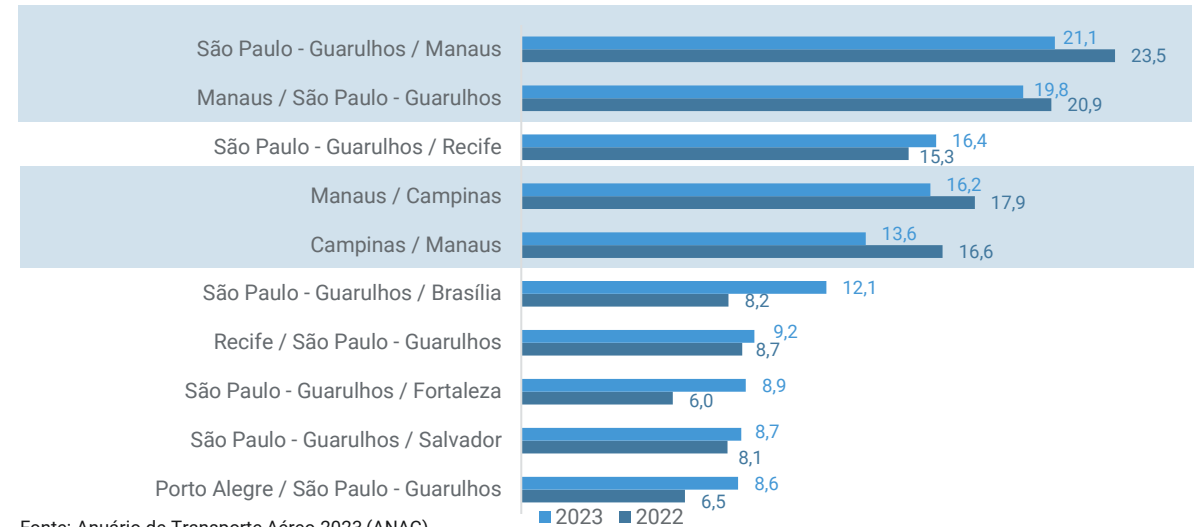
Fonte: Estatístico Aquaviário 2023 (ANTAQ).



Fonte: <https://www.gov.br/antag/pt-br/noticias/2023/transporte-interior-bate-recorde-historico-no-terceiro-trimestre-de-2023>

Logística Aeroportuária | Carga Paga e Correio – por rota

(milhares de toneladas)



Fonte: Anuário de Transporte Aéreo 2023 (ANAC).

- O Aeroporto de Manaus (Manaus/AM) é o 3ª maior em termos de movimentação de carga, ficando atrás apenas do Aeroporto de Guarulhos (Guarulhos/SP) e Aeroporto de Viracopos (Campinas/SP);
- É um dos principais polos de transporte de carga do país possuindo três terminais voltados apenas a essa finalidade;
- Somente a área de importação tem capacidade para processar até 30 mil toneladas de carga por mês.

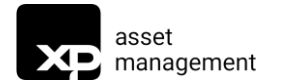
Fonte: <https://digital.intermodal.com.br/artigos/aeroportos-de-cargas-conheca-os-principais-do-brasil/>

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

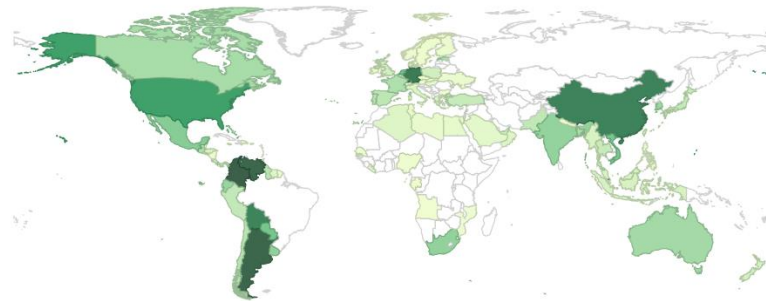
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

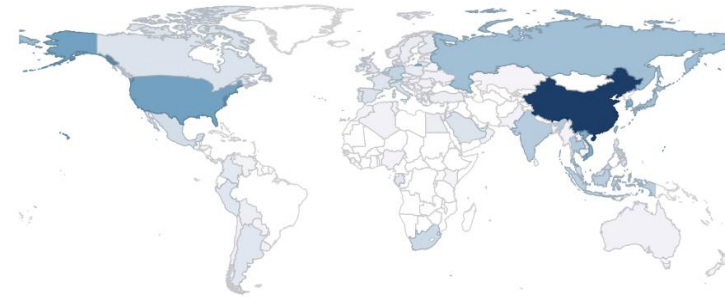
Zona Franca de Manaus



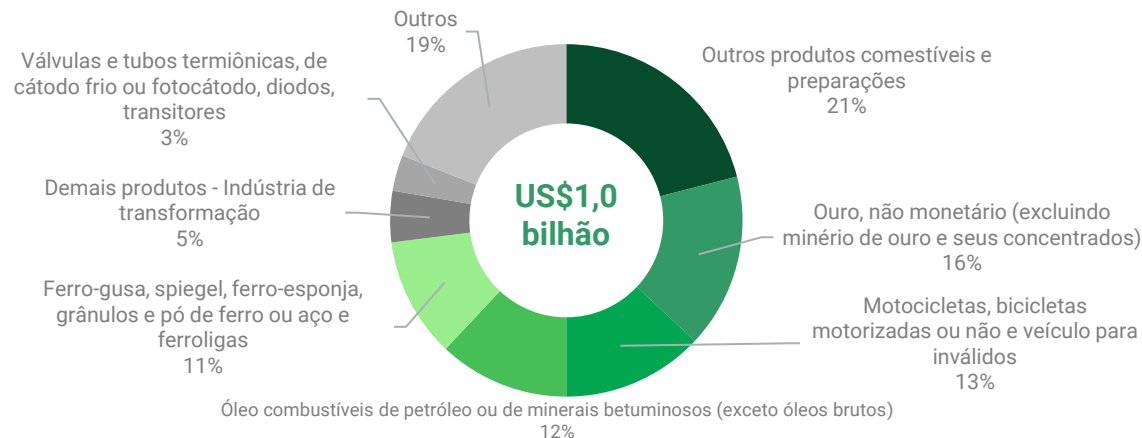
Amazonas: Exportação / Parceiros



Amazonas: Importação / Parceiros

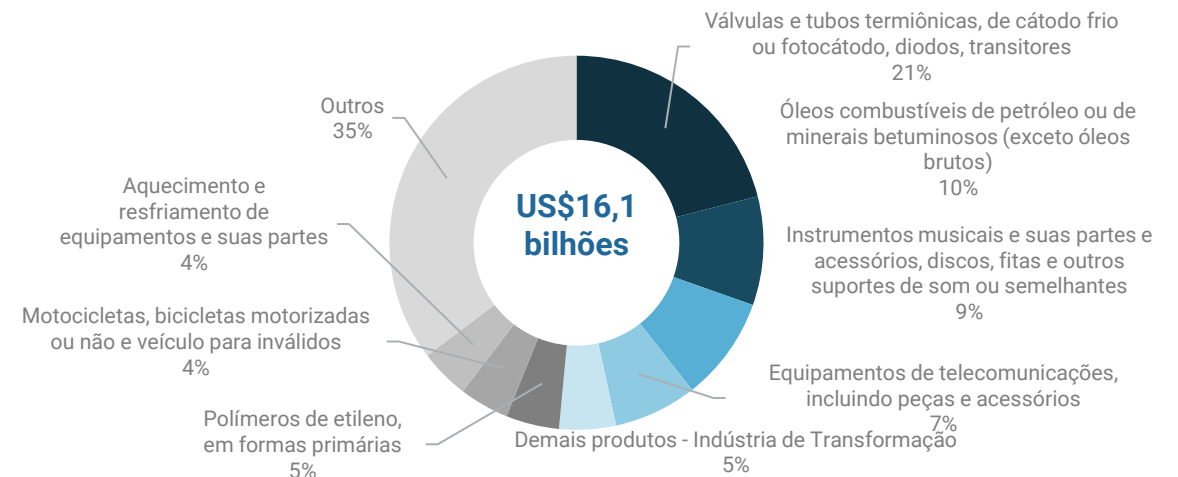


Amazonas: Exportação / Produtos



Fonte: Dados relativos ao ano de 2023 disponíveis em <https://comexstat.mdic.gov.br/pt/comex-vis>

Amazonas: Importação / Produtos



AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

Zona Franca de Manaus

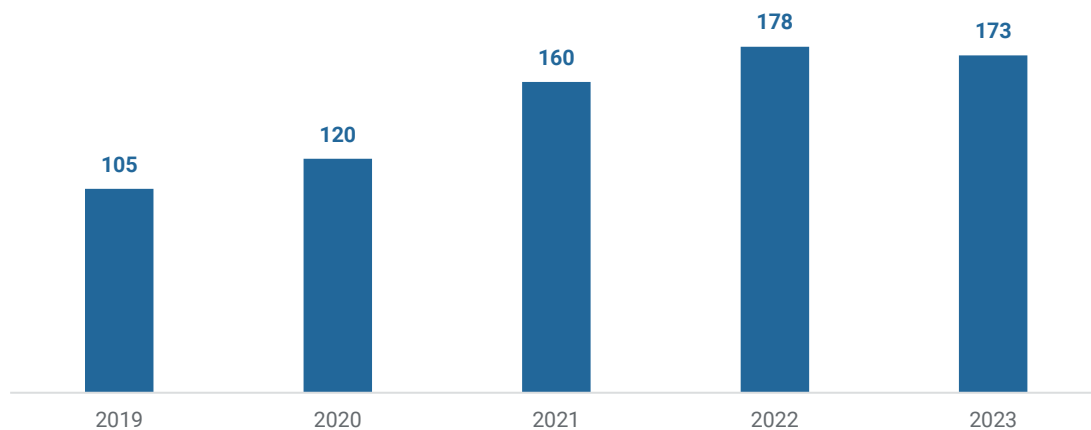
Zona Franca de Manaus recebe investimento de mais de R\$ 1 bilhão com geração de mil novos empregos

O presidente da República em exercício, Geraldo Alckmin, liderou nesta sexta-feira, 1º de março, a primeira reunião do ano do Conselho de Administração da Suframa (CAS), em Manaus (AM). Durante o encontro, **foram aprovados 33 projetos industriais e de serviços, com investimento de R\$ 1,2 bilhão na Zona Franca de Manaus**. Em três anos, o faturamento projetado é superior a R\$ 6,4 bilhões, com a previsão de gerar 1.084 novos empregos na região.

Fonte: Governo Federal (Zona Franca de Manaus recebe investimento de mais de R\$ 1 bilhão com geração de mil novos empregos – Planalto) publicado em 01/03/2024

PIM registra faturamento superior a R\$ 173 bilhões em 2023

Faturamento no Polo Industrial de Manaus (PIM) em bilhões de reais
Taxa de crescimento anual composta de 10,6% a.a.



Fonte: Suframa (PIM registra faturamento superior a R\$ 173 bilhões em 2023 – Suframa) publicado em 28/02/2024

PIB do Amazonas cresce 3,04% no 3T24

O Produto Interno Bruto (PIB) do Amazonas registrou **crescimento real de 3,04% no 3º trimestre de 2024 em relação ao mesmo período de 2023**. Com um total de R\$ 43,19 bilhões, o estado também teve um aumento nominal de 7,60% na comparação com o ano anterior.

O setor industrial foi o principal destaque no período, com um total de R\$ 15,56 bilhões e **crescimento nominal de 10,63% em relação ao 3º trimestre de 2023**. De acordo com a Pesquisa Industrial Mensal (PIM) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), **as Indústrias Gerais do Amazonas aumentaram sua produção em 2,51% na comparação anual e 5,35% em relação ao 2º trimestre de 2024**.

Fonte: SEDECTI (PIB do Amazonas cresce 3,04% no 3º trimestre de 2024 - SEDECTI) publicado em 26/12/2024

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS REPRESENTAM FATORES EXTERNOS AO CONTROLE DA GESTORA E NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

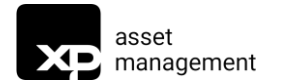
Sobre o Fundo



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio

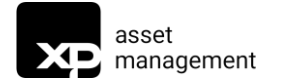


Fonte: Hines.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

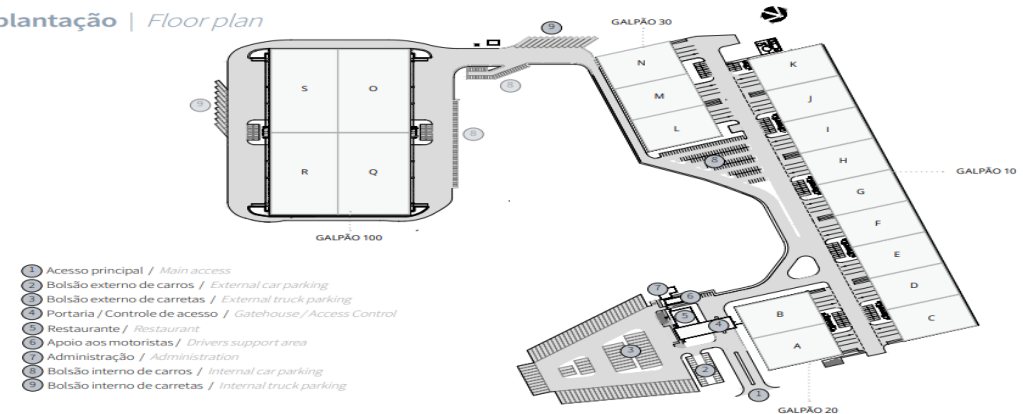
DISTRIBUTION PARK CAJAMAR



Ano de entrega	2009
Incorporador	Hines
Área do terreno	250.000 m ²
Área construída total	88.674 m ²
Eficiência	77%
Naves	4
Módulos	18
Docas / Niveladoras	96 / Sim
1 doca a cada	926 m ²
Pé direito livre	10-12 metros
Capacidade do piso	5-6 ton/m ²
Distância entre pilares	22,5 m x 21,7 m
Isolamento / Termoacústico	Sim
Iluminação Led	Sim
Sprinkler	Sim
Segurança	Portaria 24h e CFTV
Estacionamento	466 vagas



Implantação | Floor plan



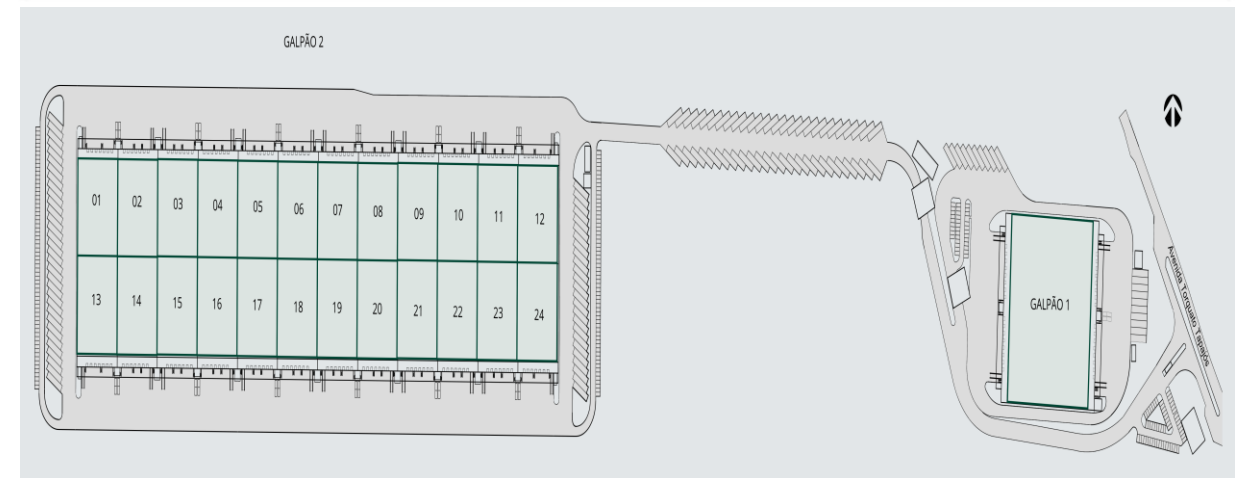
Fonte: Hines.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISTRIBUTION PARK MANAUS I

Ano de entrega ¹	2010
Incorporador	Hines
Área do terreno	285.500 m ²
Área construída total	105.256 m ²
Eficiência	81%
Naves	2
Módulos	28
Docas / Niveladoras	200 / Sim
1 doca a cada	526 m ²
Pé direito livre	12 metros
Capacidade do piso	5 ton/m ²
Distância entre pilares	22,5 m x 27,0 m
Isolamento / Termoacústico	Sim
Iluminação Led	Sim
Sprinkler	Sim
Segurança	Portaria 24h e CFTV
Estacionamento	384 vagas



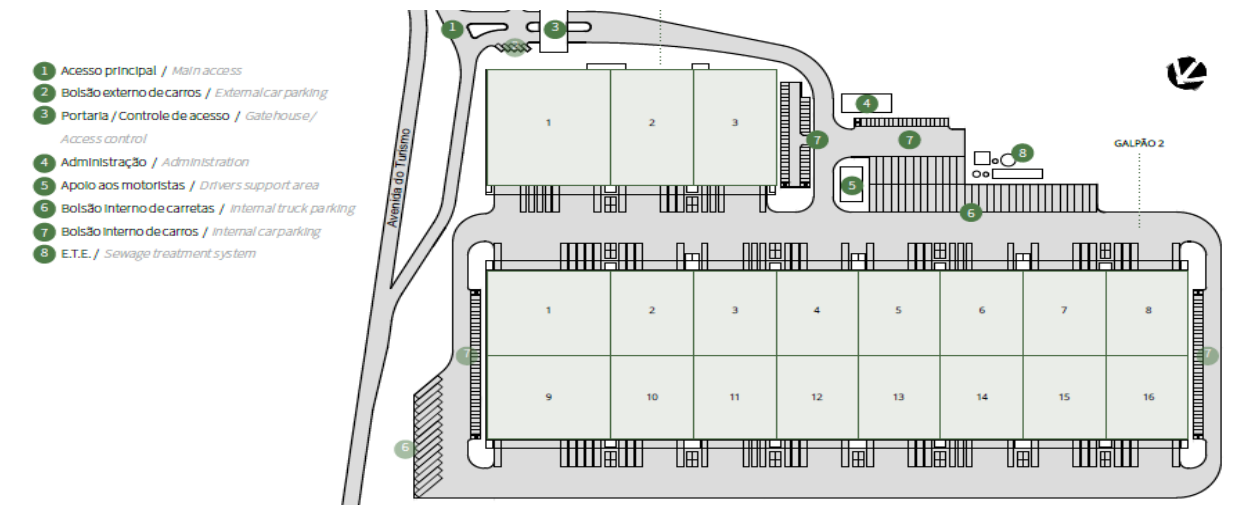
Fonte: Hines.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISTRIBUTION PARK MANAUS II

Ano de entrega ¹	2012
Incorporador	Hines
Área do terreno	194.000 m ²
Área construída total	69.055 m ²
Eficiência	79%
Naves	2
Módulos	19
Docas / Niveladoras	85 / Sim
1 doca a cada	812 m ²
Pé direito livre	12 metros
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Distância entre pilares	22,5 m x 27,5 m
Isolamento / Termoacústico	Sim
Iluminação Led	Sim
Sprinkler	Sim
Segurança	Portaria 24h e CFTV
Estacionamento	320 vagas

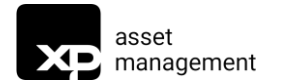


Fonte: Hines.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISTRIBUTION PARK RIO

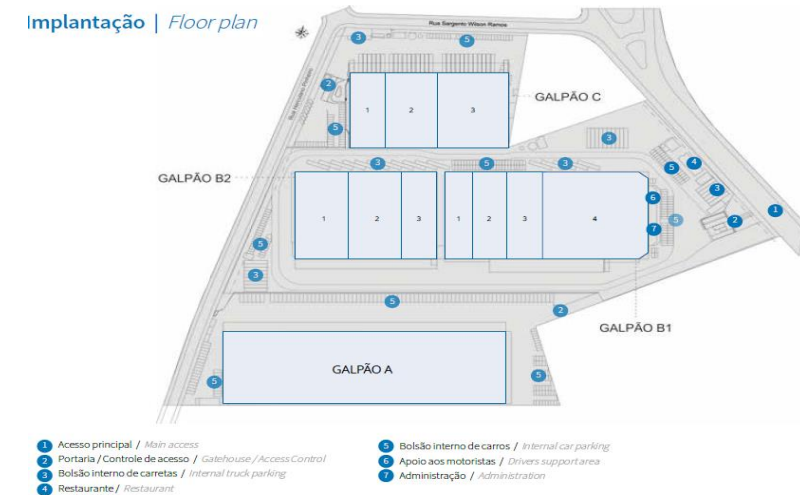


Ano de entrega ¹	2005
Incorporador	GB
Área do terreno	121.405 m ²
Área construída total	65.567 m ²
Eficiência	80%
Naves	3
Módulos	10
Docas / Niveladoras	107 / Sim
1 doca a cada	612 m ²
Pé direito livre	12 metros
Capacidade do piso	7 ton/m ²
Distância entre pilares	30,0 m x 30,0 m
Isolamento / Termoacústico	Sim
Iluminação Led	Sim
Sprinkler	Sim
Segurança	Portaria 24h e CFTV
Estacionamento	453 vagas

Fonte: Hines.

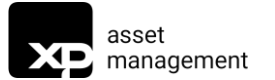


Implantação | Floor plan



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Portfólio do Fundo¹



3 Estados



4 Empreendimentos



328 mil m²
de ABL



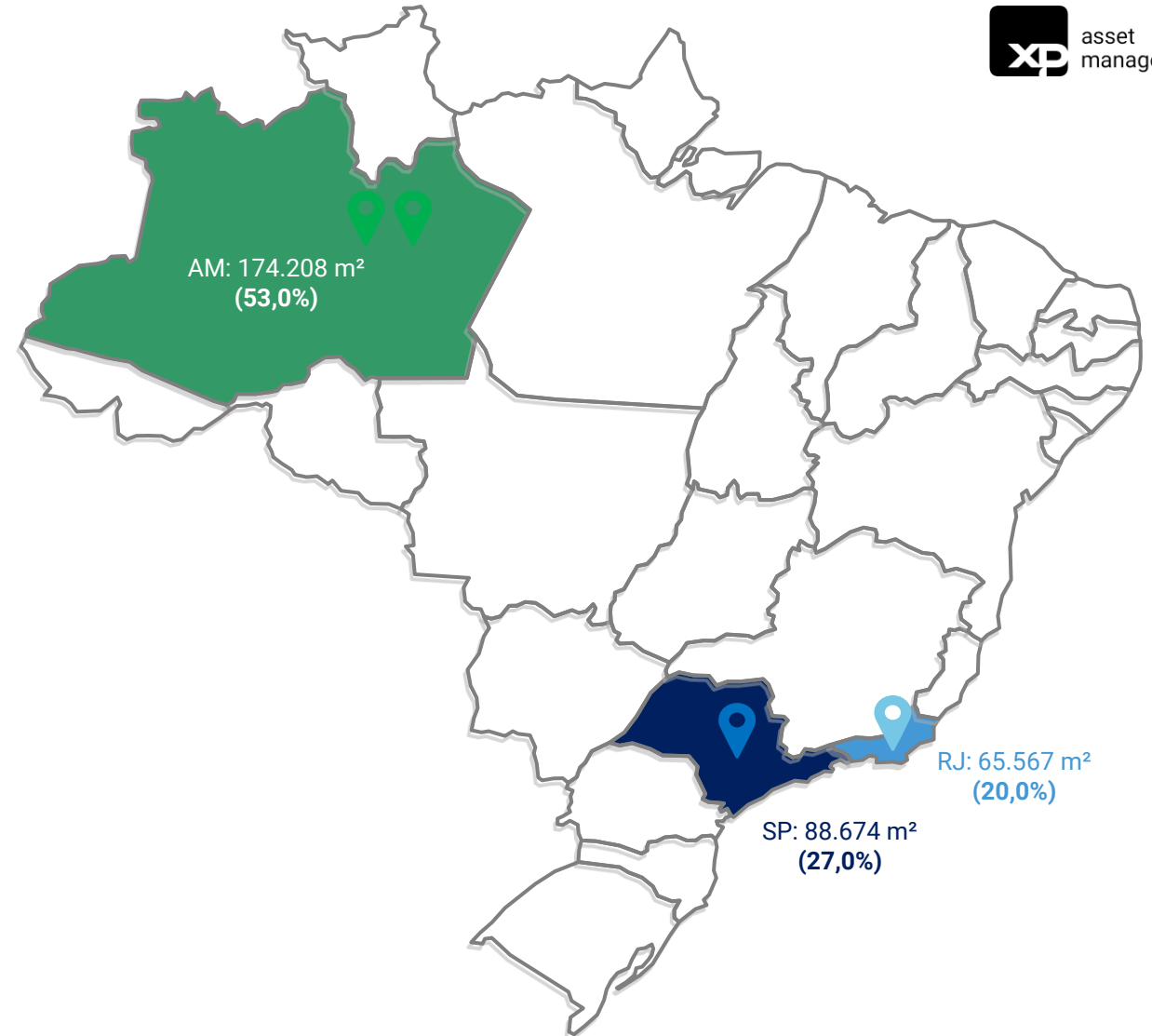
0,0% de vacância
financeira²



36 locatários



3,5% de vacância
física

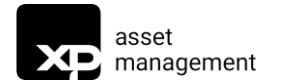


Fonte: XP Asset Management. ¹Considera Lote Adicional e Aquisição de Cajamar. ²Na hipótese de na data de fechamento existirem áreas locáveis vacantes nos ativos em decorrência de rescisão dos contratos de locação, o Vendedor deverá pagar ao Fundo, mensalmente, a partir da data de fechamento, uma renda mínima garantida proporcional às áreas locáveis vacantes e calculada com base no valor por metro quadrado médio dos contratos de locação vigentes à época da data de fechamento ("RMG"). Esta obrigação perdurará (i) durante o prazo de 12 meses contados da data de fechamento ou (ii) até que as áreas locáveis vacantes sejam alugadas, dos dois o que ocorrer primeiro. Na hipótese de, durante do prazo da RMG, as áreas locáveis vacantes serem parcialmente alugadas e os respectivos aluguéis passarem a ser pagos, o valor mensal da RMG será deduzido de tais aluguéis.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

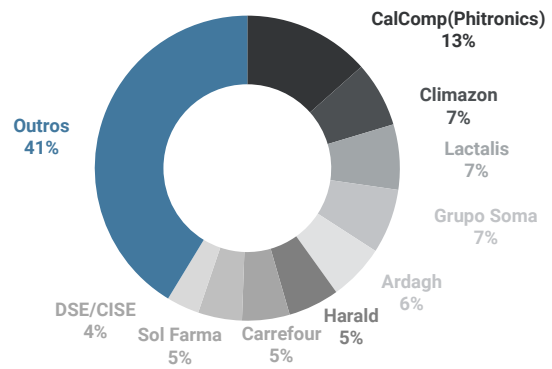
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, O PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

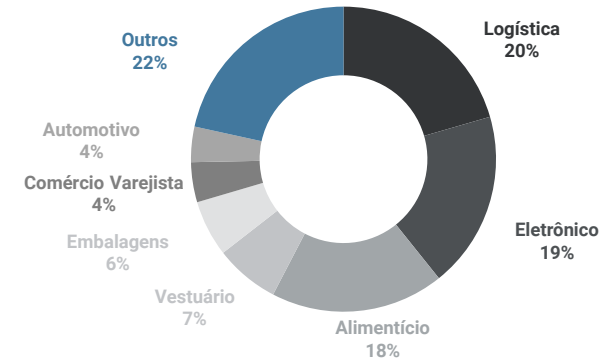


Portfólio do Fundo

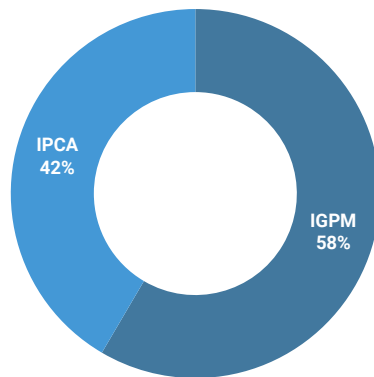
Locatários (% da receita imobiliária¹²³)



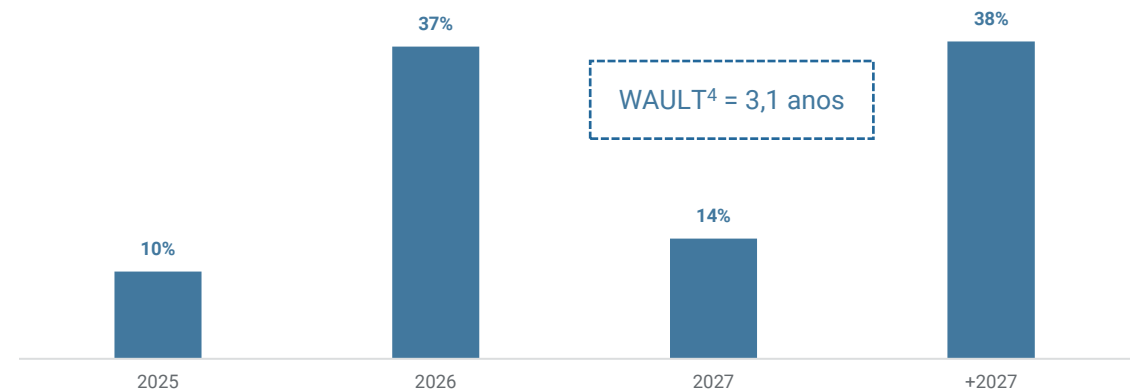
Sector de atuação dos locatários (% da receita imobiliária¹²³)



Indexador dos contratos (% da receita imobiliária¹²³)



Vencimento dos contratos (% da receita imobiliária¹²³)



Fonte: XP Asset Management. ¹Considera o valor do aluguel nominal integral. ²A totalidade dos contratos de locação foi celebrada na modalidade típica. ³Considera Lote Adicional e Aquisição de Cajamar. ⁴Weighted Average of Unexpired Lease Term = prazo médio ponderado do vencimento dos contratos de locação.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS ESTÃO ATUALIZADAS ATÉ O MOMENTO DE PUBLICAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, ESTANDO SUJEITAS A ALTERAÇÕES FORA DO CONTROLE DA GESTORA. TAIS INFORMAÇÕES NÃO DEVEM SER CONSIDERADOS COMO SUGESTÃO DE CRESCIMENTO FUTURO OU QUALQUER FORMA DE GARANTIDA AOS INVESTIDORES

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

Destinação de Recursos

Destinação de Recursos



1

Aquisição de 4 ativos logísticos A+ performados, alugados e situados em regiões consolidadas

2

Dividend yield de 17,8% a.a. no 1º ano e *dividend yield* médio de 14,0% a.a. nos 3 primeiros anos e com garantia de locação¹ de 12 meses

3

Taxa interna de retorno nominal projetada de 23% a.a. considerando a venda do portfólio ao final do 3º ano

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

Fonte: XP Asset Management. Valores estimados com base nas premissas adotadas pelo Gestor e que estão indicadas no Estudo de Viabilidade. ¹Na hipótese de na data de fechamento existirem áreas locáveis vacantes nos ativos em decorrência de rescisão dos contratos de locação, o Vendedor deverá pagar ao Fundo, mensalmente, a partir da data de fechamento, uma renda mínima garantida proporcional às áreas locáveis vacantes e calculada com base no valor por metro quadrado médio dos contratos de locação vigentes à época da data de fechamento ("RMG"). Esta obrigação perdurará (i) durante o prazo de 12 meses contados da data de fechamento ou (ii) até que as áreas locáveis vacantes sejam alugadas, dos dois o que ocorrer primeiro. Na hipótese de, durante o prazo da RMG, as áreas locáveis vacantes serem parcialmente alugadas e os respectivos aluguéis passarem a ser pagos, o valor mensal da RMG será deduzido de tais aluguéis.

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

Estudo de Viabilidade

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



1.097 mi de preço de aquisição total



328 mil m² de área bruta locável



4 condomínios A+



36 locatários

YIELD+

Forma de pagamento e estrutura de aquisição

sellers financing¹

Referência	1ª Parcela	2ª Parcela	3ª Parcela	4ª Parcela
Data	Mar/25	Mar/26	Mar/27	Set/27
Valor ²	R\$564MM	R\$200MM	R\$200MM	R\$133MM
Equity	R\$364MM	R\$0	R\$200MM	R\$133MM
Dívida ³	R\$200MM	R\$200MM	R\$0	R\$0

¹Parcelamento do preço de aquisição com o recebimento de 100% dos aluguéis a partir do pagamento da primeira parcela. ²A 2ª, 3ª e 4ª parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE desde o pagamento da primeira parcela. ³Valor líquido de eventuais custos, despesas e/ou taxas necessárias para emissão. Termos e condições almejados: (i) prazo total de 5 (cinco) anos a contar da data da primeira parcela; (ii) pagamento mensal de cupom e incorporação da correção monetária ao saldo devedor, sendo certo que o pagamento mensal de cupom observará **curva personalizada** para cada uma das parcelas: i) Ano 1 e Ano 2: 90% do valor do cupom; (iii) amortização ordinária em uma única parcela no vencimento de cada emissão; (iv) taxa remuneratória de IPCA, acrescida de sobretaxa calculada com a incidência de um spread de 200 basis points acima da taxa indicativa da NTN-B equivalente (mesma duration das obrigações a serem contraídas) e vigente à época da emissão da primeira parcela; e (v) **não haverá multa de pré-pagamento** após decorridos 18 meses da primeira parcela.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



17,8% ; 15,2% e 9,0%

são os *dividend yields* anuais projetados para os três primeiros anos



23% a.a.

é a *taxa interna de retorno* nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade



Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo

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

Fonte: XP Asset.

27

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



17,8% ; 15,2% e 9,0%

são os *dividend yields* anuais projetados para os três primeiros anos

*Dividend yield nos 3 primeiros anos e decorrente do **sellers financing** obtido na negociação com os vendedores e das operações financeiras com **curva de amortização personalizada***

***Total Return** estimado de **26,8%¹** no Ano 1 considerando (a) o *dividend yield* de 17,8%; e (b) o impacto positivo de aproximadamente 9,0% decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis (demonstrado no slide 32)*

*A operação de compra contará com **Prêmio de Locação** para cobrir, pelo prazo de **12 meses** contados do fechamento, o aluguel de **áreas vagas** existentes no momento do fechamento*

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

Fonte: XP Asset. ¹Considera a soma entre o *dividend yield* do Ano 1 e o impacto positivo na cota patrimonial decorrente do registro contábil da reavaliação dos imóveis realizada com base em laudo de avaliação emitido por consultoria independente de renome (vide slide 32).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



17,8% ; 15,2% e 9,0%

são os *dividend yields* anuais projetados para os três primeiros anos



23%a.a.

é a *taxa interna de retorno* nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade



Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo

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

Fonte: XP Asset.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



23%a.a.

é a **taxa interna de retorno** nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade

O XP Log FII (XPLG11) possuirá **opção de compra** dos imóveis pelo *cap rate* de 8,50%, sendo certo que, na hipótese de tal opção não poder ser exercida, o XP Logística Prime Yield realizará **processo concorrencial** a fim de buscar a alienação dos imóveis dentro dos parâmetros estipulados em seu estudo de viabilidade

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



17,8% ; 15,2% e 9,0%

são os *dividend yields* anuais projetados para os três primeiros anos



23%a.a.

é a *taxa interna de retorno* nominal projetada considerando as premissas constantes no estudo de viabilidade



Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo

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

Fonte: XP Asset.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



XP LOGÍSTICO

PRIME



Distribution Park Cajamar



Distribution Park Manaus I



Distribution Park Manaus II



Distribution Park Rio

YIELD+

Rentabilidade



Reavaliação

os imóveis serão reavaliados a valor de mercado logo após a constituição do Fundo

Considerando que o preço de aquisição médio dos imóveis é de **R\$ 3,34 mil/m²** e que eles foram avaliados por uma consultoria independente e de renome no valor médio de **R\$ 3,67 mil/m²** (data-base: jan/25), do ponto de vista do Gestor, é esperado que o valor da cota patrimonial, após o registro da referida **reavaliação** e já considerando o impacto decorrente dos custos relacionados à Oferta, seja de aproximadamente **R\$ 10,90**, ou seja, superior ao preço de emissão das cotas no âmbito da Oferta.

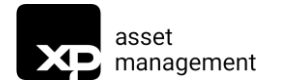
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS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

Fonte: XP Asset.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade / Cenário Oferta base com Lote Adicional



Fluxo de caixa do Fundo

(valores em R\$)

Resultado do Fundo	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Receita de locação	102.134.292	108.982.087	115.727.087
Receita financeira	98.874	40.430	38.525
Despesas financeiras	-16.868.880	-35.335.751	-40.544.398
Despesas recorrentes e não recorrentes	-6.212.524	-6.326.984	-9.663.727
Resultado líquido	79.151.762	67.359.782	65.557.487
Dividendos	79.151.762	67.359.782	65.557.487
Quantidade de cotas (média ponderada)	44.375.000	44.375.000	72.685.847
Dividendos/cota	1,78	1,52	0,90
Dividendos/cota mensal médio	0,15	0,13	0,08

Valor total de aquisição dos Ativos-alvo (A) =	1.097.758.826
Valor total de emissão das obrigações financeiras (B) =	410.000.000
B ÷ A =	37,35%

Cota 1ª Emissão

Dividend yield nominal	17,8%	15,2%	9,0%
Gross-up de IR (15,0%)¹	21,0%	17,9%	10,6%

Indicadores econômicos ²	2025	2026	2027	2028	
IPCA/IBGE	5,00%	4,05%	3,90%	3,56%	¹ O gross-up de Imposto de Renda na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa. ² Projeções de IPCA/IBGE, Selic (base do CDI) e IGP-M/FGV divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 10 de janeiro de 2025. Premissas (não exaustivas e maiores detalhamentos poderão ser encontrados nos demais documentos da Oferta, especialmente no Estudo de Viabilidade): (a) Pagamento de preço, emissão de cotas e características das obrigações financeiras conforme slide 27; (b) crescimento real dos valores de locação na taxa de 2,0% a.a.
IGP-M/FGV	4,87%	4,23%	4,00%	3,88%	

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

Fonte: XP Asset.

33

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Termos e Condições da Oferta

Fundo	XP Logístico Prime Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador e Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Oferta	Resolução CVM nº 160, sob rito de registro automático – Convênio ANBIMA
Volume Base da Oferta	Inicialmente, R\$ 355.000.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco milhões de reais), com possibilidade de lote adicional de até 25%, ou seja, R\$ 88.750.000,00 (oitenta e oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais)
Volume Mínimo	R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)
Rateio Investidores Institucionais	Discricionário
Rateio Investidores Não Institucionais	Ordem de chegada
Público-Alvo	A Classe é destinada a investidores em geral.
Preço de Emissão / Custo da Oferta	R\$ 10,00 (dez reais) por cota, dos quais R\$ 0,424 (quarenta e dois centavos, aproximadamente) em custo unitário de distribuição.
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Prazo do Fundo	Correspondente a 5 (cinco) anos, prorrogável por 2 anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
Taxa de Administração e Gestão	1,20 % a.a. (Taxa de Administração e Taxa de Gestão)
Taxa de Performance	Não será cobrada Taxa de Performance
Subclasses de Cotas	Subclasse única
Ambiente de Negociação	Fundo fechado em ambiente de balcão organizado
Regime de Colocação	Melhores Esforços

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	15/01/2025
2	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina	27/01/2025
3	Início das apresentações de roadshow para potenciais investidores	28/01/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/02/2025
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	05/02/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/02/2025
7	Data da realização do Procedimento de Alocação	28/02/2025
8	Data de liquidação da Oferta	07/03/2025
9	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/08/2025

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

Fatores de Risco

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”) ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, § 4º, da Resolução CVM 160.

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 29 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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, conseqüentemente, 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Risco de Não Aprovação na Assembleia de 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 Assembleia Especial de Cotistas do Fundo. Essas situações incluem as Transações Conflitadas a serem deliberadas no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, que incluem (i) a contratação do Financiamento e a realização da Alienação Fiduciária Financiamento; (ii) a realização da Alienação Fiduciária Aquisição Ativos Iniciais (iii) a outorga da Opção de Compra dos Ativos Iniciais; e (iv) a outorga da Opção de Compra referente às Parcelas Vincendas. As Transações Conflitadas serão realizadas com contrapartes que são partes relacionadas ao Gestor da Classe e, por isso, representam operações com conflito de interesses entre a Classe e o Gestor. Sem prejuízo, a aprovação das Transações Conflitadas por meio da Assembleia de Conflito de Interesses é essencial para a aquisição dos Ativos Iniciais, de forma que, caso uma ou mais matérias da Assembleia de Conflito de Interesses não seja aprovada, a aquisição dos Ativos Iniciais nos termos estabelecidos no Memorando de Entendimentos poderá ser prejudicada. Nessa hipótese, a Classe poderá não ter ativos predeterminados para aquisição por meio dos recursos provenientes da Oferta, o que poderá comprometer as projeções realizadas pelo Gestor e, como um todo, a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

Exposição associada à locação e à 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 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: 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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, consequentemente, 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

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

Fatores de Risco

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 consequência, 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

Risco de sinistro: 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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.

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 fundos imobiliários, 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: A despeito 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

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Riscos relacionados à existência ou constituição de ônus ou gravame real e excussão de garantias: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, bem como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e os recebíveis integrantes de sua carteira, conforme previsto no Regulamento no item VI.2, item b. Tais ônus, gravames ou constrições 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 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. Adicionalmente, caso o Fundo venha a inadimplir qualquer obrigação financeira, em especial os termos da aquisição dos Ativos Alvo e/ou o Financiamento poderá acarretar na excussão das garantias prestadas, inclusive no que se refere aos Ativos Alvo. Nesse caso, o Fundo poderá ter impacto em seu patrimônio líquido e nas suas receitas e rendimentos.

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 de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pela Classe), em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários da Classe poderão impactar adversamente a capacidade da Classe locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários da Classe em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários da Classe para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

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 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

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

Fatores de Risco

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

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: Média

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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 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: Média

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: Média

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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.

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: Média

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder 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, poderão ficar prejudicadas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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, do Coordenador Líder, 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: A Oferta foi registrada por meio do rito automático por meio do procedimento do convênio entre a CVM e a ANBIMA previsto na Resolução CVM 160, de modo que o Prospecto os demais documentos da Oferta foram analisados apenas pela ANBIMA, e não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM. 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores das Cotas 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 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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

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 ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, 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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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 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 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 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 Investida poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas e, conseqüentemente, prejudicando a Classe, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

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: Baixa

Risco referente a falhas operacionais do Fundo: Os Ativos Imobiliários e os demais ativos investidos pelo Fundo serão administrados pela Administradora e gerido pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais falhas 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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

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

Distribuição Fundos

Lucas Brandão
Leandro Bezerra
Rafaella Reale
Henrique Floriani
Breno Laar

distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

comercial.alternativos@xpi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Anexo I

- Características do Fundo
- XP Asset Management
- XP Asset – Real Estate



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características do Fundo

Fundo	XP Logístico Prime Yield Fundo De Investimento Imobiliário – Fii Responsabilidade Limitada
Administrador	XP Investimentos Cctvm S.A.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Escriturador	Oliveira Trust Dtvvm S.A..
Taxa de Administração e Gestão	Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão (i) não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (a) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (b) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e (ii) incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.
Taxa Global	A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, correspondente aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/
Taxa de Performance	Não será cobrada Taxa de Performance
Classificação ANBIMA	FII de Renda Gestão Ativa, segmento Logística
Características das Cotas	(i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

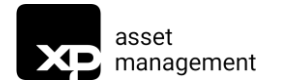
XP Asset Management



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

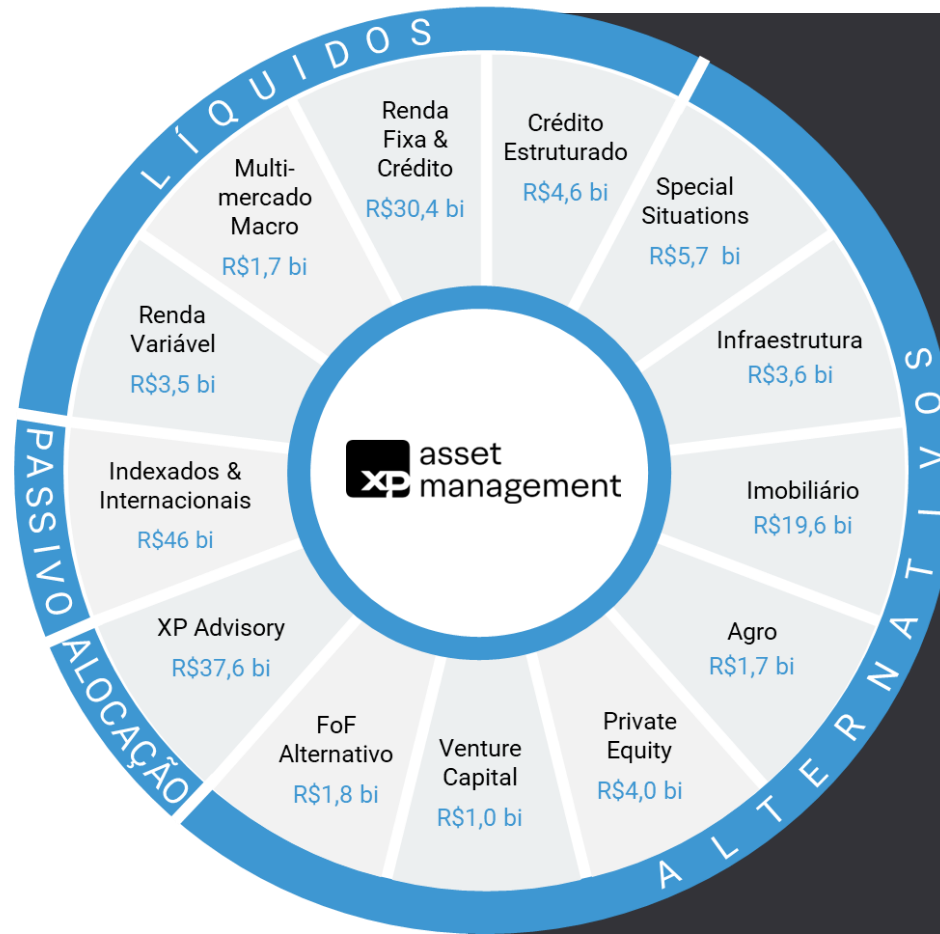
XP Asset Management



Performance consistente, com processos confiáveis e um time de profissionais qualificados.

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



+181 Bilhões sob gestão

+4 Milhões de cotistas

13 Estratégias

+170 Profissionais

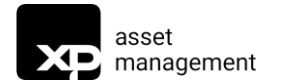
18 Anos de história

Fonte: Anbima (30/09/2024).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

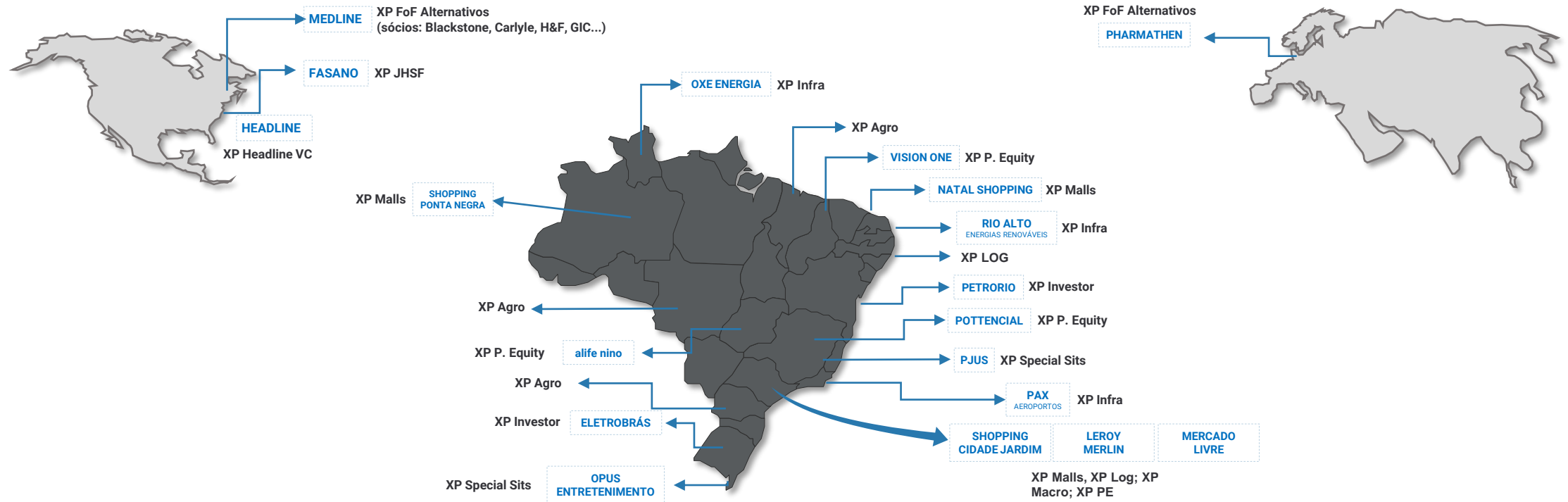
Provendo funding em todos os setores da Economia Real



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)



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

XP Asset – Real Estate



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



REAL ESTATE

R\$21 bi
assets under management

73
imóveis

5,5 mil m²
área bruta locável

2,5 mn
cotistas

18
anos de história



LOGÍSTICA INDUSTRIAL

- XP LOG
- XP INDUSTRIAL



ESCRITÓRIOS

- XP PROPERTIES
- XP MACAÉ



SHOPPING CENTERS VAREJO

- XP MALLS



DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

- XP EXETER
- XP EXETER II
- XP JHSF FIP IE
- XP JHSF CC IE
- XP JHSF LP
- XP IDEAZARVOS
- XP ORIZ JARDINS
- XP CARNAÚBA



CRÉDITO

- MAXI RENDA
- XP HABITAT
- XP HABITAT II
- XP CRÉD IMOB
- XP RE FII
- CABORÉ FIM
- XP AGRÍCOLA
- XP CRED AGRO



FUND OF FUNDS

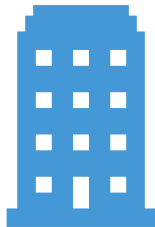
- XP HEDGE
- XP SELECTION
- XP FOF FIC

Fonte: XP Asset.

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

Diferenciais estratégicos da XP Asset

Time sênior, alinhado e comprometido no longo prazo com a XP Asset



Aquisições com governança

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



Histórico na economia real

Nossos gestores e especialistas possuem **histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos** de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.



Cobertura de Segmentos

Oferecemos uma **cobertura em todos os segmentos relevantes** do mercado imobiliário local: crédito, desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, lajes corporativas e shoppings.

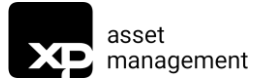


Estrutura XP Asset

Combinação **do Grupo XP**, com práticas de governança e controles, conjuntamente com o **modelo independente** da Asset, no qual atuamos com dinamismo, meritocracia e foco no resultado dos fundos.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Time



Pedro Carraz

Gestor

Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2017. Trabalha no mercado imobiliário desde 2007, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Hoje é head de Real Estate e responsável pela gestão dos fundos imobiliários de Ativos Reais da XP Asset Management, incluindo shoppings, galpões, lajes corporativas e residencial. É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Luiz Bueno

Galpões e Lajes Corporativas

Sócio da XP Inc., possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário. Anteriormente, foi analista da RB Capital Asset Management por 3 anos. Formado em Relações Internacionais (Facamp) e possui MBA em Engenharia Financeira (Poli-USP).

Felipe Teatini

Shopping e Varejo

Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2018, e é membro da equipe de gestão do XP Malls FII. Iniciou a carreira na SDA Gestão de Recursos, onde atuou em todas as áreas da gestora. Teve passagens pela Vinci Partners e BRMalls Participações, onde trabalhou na área de finanças corporativas e no shopping Jardim Sul.

Gabriel Paz

Desenvolvimento Imobiliário

Ingressou na XP Asset em 2020 e é responsável pela estruturação e gestão de fundos imobiliários de desenvolvimento. Trabalha no mercado imobiliário desde 2009, tendo trabalhado durante 8 anos na HSI – Hemisfério Sul Investimentos, e previamente com passagem pela Cyrela Brazil Realty (RS e SP). É formado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS).

Lucas Paravizo

Head Controladoria e Engenharia

Sócio da XP Inc., trabalha no mercado imobiliário desde 2011. Anteriormente, foi associado da RB Capital, onde atuou por 6 anos em Informações Gerenciais, além de ter iniciado a carreira profissional na KPMG, onde atuou por quase 2 anos em IARCS – Internal Audit Risk and Compliance Services, através de auditorias internas em empreendimentos imobiliários e também nos setores de siderurgia e energia. Formado em Administração (Universidade Federal de Viçosa), possui MBA em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas (São Paulo/SP).

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

Processo de Gestão

OPORTUNIDADES

Originação **ativa** por meio do ecossistema de originação XP e de relacionamento com corretoras e participantes de mercado

ANÁLISE DE CRÉDITO

Estudos e projeções **fundamentalistas** com indicadores e comparação com o mercado

Análise do **grupo corporativo**, do track record do *board* de diretores e de suas diretrizes estratégicas

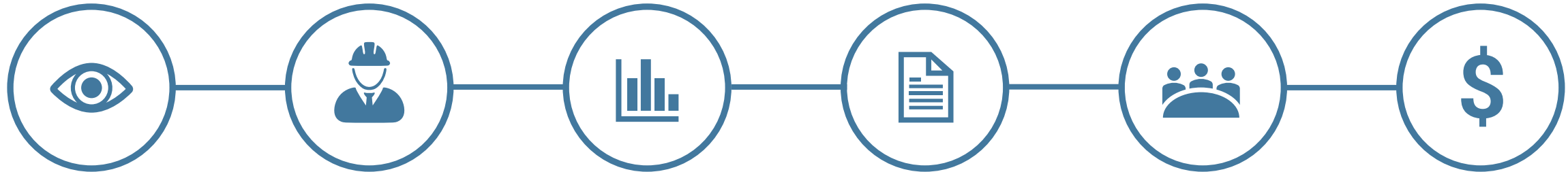
Apuração da **relevância** do **imóvel** para a operação do locatário

COMITÊ DE INVESTIMENTO

Composto por gestores e especialistas da XP Asset

Discricionariedade na tomada de decisão sobre a compra

Aprovações com **unanimidade**



ANÁLISE TÉCNICA DO IMÓVEL E DA OPERAÇÃO

Especificações técnicas e **padrão** construtivo

Localização, **infraestrutura** urbana disponível e **zoneamento**

Modelagem financeira da operação

DUE DILIGENCE

Contratação de **laudo ambiental**, **técnico-estrutural**, de **avaliação** e **contábil**

Due diligence legal

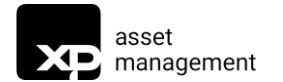
Confecção dos **instrumentos legais** da transação e de constituição de **garantias**

AQUISIÇÃO

Desembolso do preço de aquisição

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Gestão Ativa



PATRIMONIAL

Identificação da necessidade de execução de **obras corretivas e preventivas** para preservar o estado de conservação dos imóveis investidos

Análise de **benefitorias** que possam contribuir para a majoração da eficiência no uso, na segurança e na comodidade dos locatários

Cobrança e acompanhamento de **garantias** prestadas pelas **construtoras**

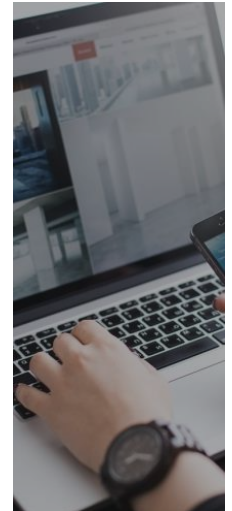
OPERACIONAL

Cobrança e acompanhamento do pagamento dos aluguéis e encargos e de garantias prestadas pelos locatários

Negociações com atuais inquilinos

Prospecções de potenciais inquilinos

Monitoramento constante do mercado



GESTÃO ATIVA



Estudos e projeções **fundamentalistas** do fluxo de caixa completo contemplando indicadores e comparação com o mercado

Análise do **grupo corporativo**, do track record do board de diretores e de suas **diretrizes estratégicas**

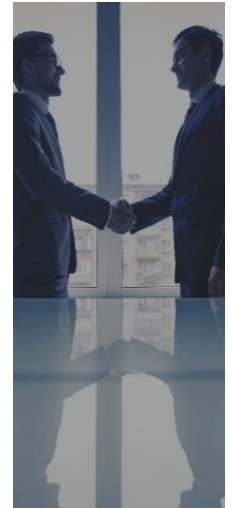
Apuração da **relevância** do imóvel para a operação do locatário

MERCADOLÓGICA

Acompanhamento de **fatores externos** que possam impactar a região onde estão situados os ativos e reformular estratégias

Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido e geração de **lucros imobiliários**

OPORTUNÍSTICA



Fonte: XP Asset.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



asset
management

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