



OFERTA PÚBLICA



APRESENTAÇÃO SDI LOGÍSTICA RIO FII

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Índice

- 1) *Fundos Imobiliários no Brasil*
- 2) *SDI Logística Rio - FII (“Fundo”)*
- 3) *Mercado de Condomínios Industriais*
- 4) *Multi Modal Duque de Caxias*
- 5) *Contratos de Locação e Locatários*
- 6) *Estudo de Viabilidade e Rentabilidade do Fundo*
- 7) *Fatores de Risco*

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 1

Fundos Imobiliários no Brasil

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

O que é?

- Os FIIs são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores
- Os FII podem alocar seus recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até em sociedades de propósito específico, que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários
- Os resultados dos FIIs provêm essencialmente das receitas decorrentes da locação, arrendamento e/ou venda dos seus ativos imobiliários, bem como dos ganhos obtidos com os direitos relacionados a tais ativos
- Os FIIs são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não havendo, portanto possibilidade de realizar resgate de suas cotas
- Geralmente, as políticas de investimento dos FIIs visam a realização de investimentos de longo prazo

Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Pag. 88 do Prospecto

Os FIIs apresentam importantes vantagens em relação ao investimento direto em imóveis:

	Investimento em FII	Compra de Imóvel
Vantagem Fiscal	<ul style="list-style-type: none"> • Não há incidência de imposto de renda sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física * 	<ul style="list-style-type: none"> • Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%, dependendo do veículo)
Liquidez	<ul style="list-style-type: none"> • As Cotas do fundo são negociadas no mercado secundário, administrado pela BM&FBOVESPA 	<ul style="list-style-type: none"> • A venda depende de diversas variáveis que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel
Acessibilidade	<ul style="list-style-type: none"> • Permite que os investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado 	<ul style="list-style-type: none"> • Aquisição de imóvel completo ou em parceria com outros investidores em um universo reduzido
Simplicidade	<ul style="list-style-type: none"> • Negociação via <i>home-broker</i>, com pagamento de corretagem e conforme liquidez de cada fundo 	<ul style="list-style-type: none"> • Investidor precisa se envolver com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc
Gestão	<ul style="list-style-type: none"> • O Fundo tem profissionais especializados no setor que irão buscar a otimização da rentabilidade 	<ul style="list-style-type: none"> • O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos

*Condições para isenção fiscal: (1) são isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo à pessoa física titular de menos de 10% de cotas do Fundo, cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham, no mínimo, 50 cotistas, nos termos de Lei° 11.033/04, (2) nenhum cotista possua, individualmente, mais de 10% do fundo e (3) fundo possua no mínimo 50 quotistas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 2

SDI Logística Rio - FII

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sumário da Oferta

Pags. 18, 23, 49, 58, 188, 189 do Prospecto

Descrição da Oferta

- Tipo da Oferta: Oferta Pública (Instrução CVM 400)
- Montante Total da Oferta: R\$143.885.300,00 (cento e quarenta e três milhões oitocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais)
- Negociação: As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Cotas liquidadas pela BM&FBOVESPA, que também realizará sua custódia.
- Prazo do Fundo: Indeterminado

Objetivo do Fundo

- O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em ativos que consistem em (i) ações da Betel SPE Empreendimentos Imobiliários S.A (“SPE”), e (ii) participação no empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, detido pela SPE, localizado na Rua de Acesso 3, Quadra F, LT 1, International Park, Jardim Gramacho, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com incorporação imobiliária registrada, no Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, sob o R/2 na matrícula nº 24.347.

Taxa de Administração

- Taxa de Administração: 0,84% a.a. sobre o patrimônio líquido, calculado mensalmente com mínimo de R\$80.000,00 e distribuídos conforme abaixo:
- Administração: 0,24% a.a. (Mínimo de R\$25.000,00)
- Gestão: 0,15% a.a. (Mínimo de R\$15.000,00)
- Consultor Imobiliário: 0,45% a.a. (Mínimo de R\$40.000,00)

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sumário da Oferta

Pag. 32 do Prospecto

Cronograma da Oferta

	Eventos	Data Prevista ¹
1	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	09/10/2012
2	Republicação do Aviso ao Mercado contendo o logo das Instituições Consorciadas	17/10/2012
3	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas	17/10/2012
4	Encerramento do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	26/10/2012
5	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	07/11/2012
6	Encerramento do Período de Reserva	07/11/2012
7	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/11/2012
8	Data Limite para Recebimento das Ordens	09/11/2012
9	Data da Liquidação	14/11/2012
10	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início

¹ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sumário da Oferta

Participantes da Oferta

Coordenador Líder/ Estruturador



Coordenador



Coordenador Contratado



Consultor Imobiliário



Participante Especial

Banco Brascan
A Brookfield Company

Administrador



Gestor



Due Diligence Técnica



Assessor Jurídico



Auditor



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 3

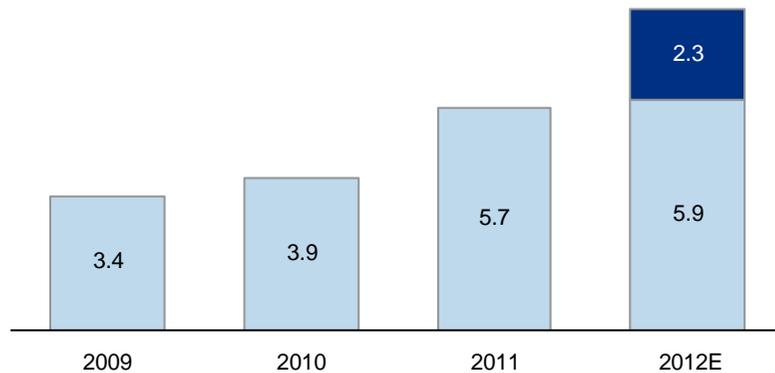
Mercado de Condomínios Industriais

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

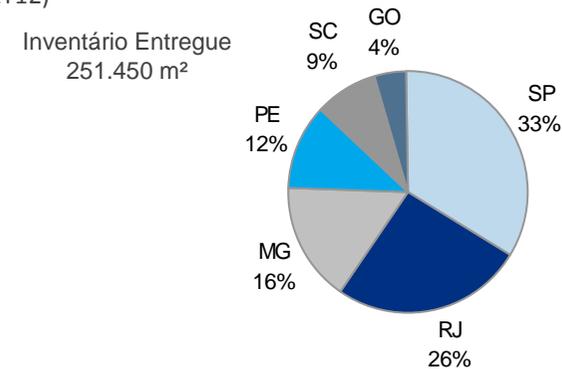
Condomínios Industriais no Brasil

Pags. 91, 97, 100 do Prospecto

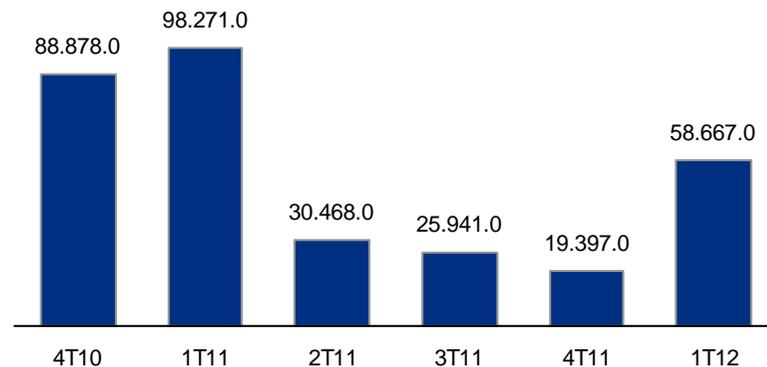
Evolução do Inventário de Condomínios Industriais
(milhões de m²)



Distribuição do Inventário Total Entregue por Estado
(1T12)



Absorção Líquida - RJ
(m²)



Preços Médios Pedidos de Locação
(R\$/m²/mês)



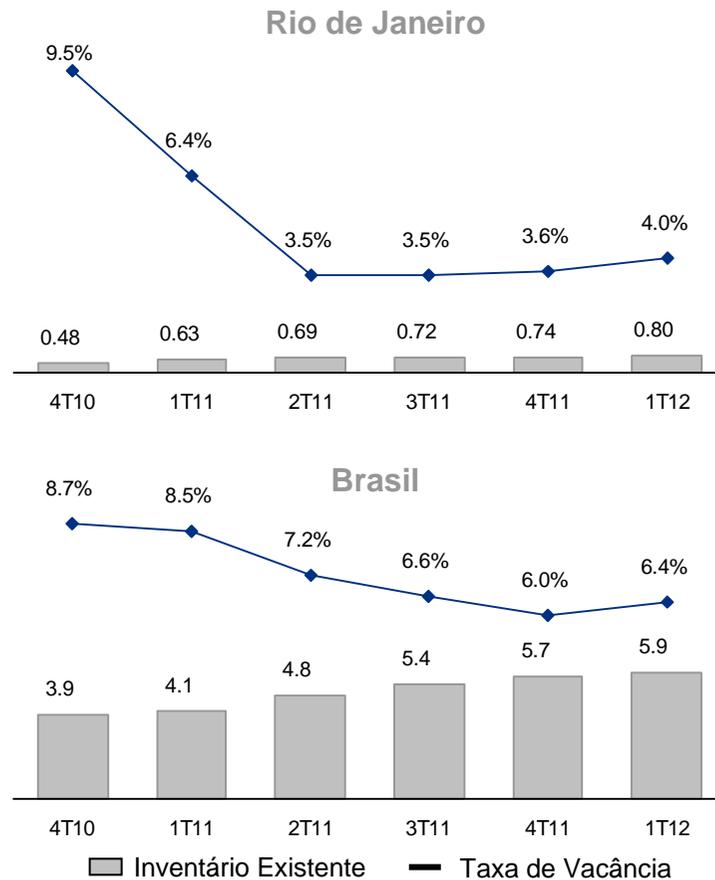
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Condomínios Industriais no Brasil

Pags. 93, 100, 227 do Prospecto

Inventário Existente e Taxa de Vacância

(milhões de m² e %)



Inventário Projetado

(m²)

Rio de Janeiro

Ano	Inventário Existente (m ²)	Inventário Futuro (m ²)
2012	804.981m ²	75.325m ²
2013	880.305m ²	12.170m ²
2014a 2016	892.475m ²	35.107m ²
Total - 1.327.582m²		

Brasil

Ano	Inventário Existente (m ²)	Inventário Futuro (m ²)
2012	5.993.784m ²	2.376.511m ²
2013	8.370.295m ²	1.269.430m ²
2014a 2016	9.639.725m ²	8.344.733m ²
Total - 17.984.459m²		

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 4

Multi Modal Duque de Caxias

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sobre o Multi Modal Duque de Caxias

Pags. 41, 200 do Prospecto

O Empreendimento foi planejado para atender uma demanda crescente de empresas que buscam galpões com fácil acesso à capital do Rio de Janeiro e regiões adjacentes.

Características do Empreendimento

- Localizado em uma área de 64.651,63 m² com mais de 44 mil m² de área construída
- Estrutura flexível: possibilidade de organização de espaço em até 8.015,81 m² no galpão A e 36.114,86 m² no galpão B

Sobre a Estrutura

- Portaria com garras de Tigre
- CFTV (circuito de televisão)
- Controle de acesso eletrônico e guarita blindada
- Sistema construtivo Tilt-Up
- Proteção termoacústica
- Alamedas internas
- Sistemas de combate a incêndio adicionado por sprinklers
- Estacionamento de espera
- Área de manobras



Portaria



Visão Aérea

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sobre o Multi Modal Duque de Caxias

Pags. 201, 202 do Prospecto

As áreas e o terreno do empreendimento foram aproveitados para maximizar a ocupação e otimizar as atividades operacionais.

Perspectiva da Visão Aérea do Galpão



1. Entrada e saída de veículos
2. Portaria
3. Salas de Apoio ao motorista
4. Sala Multiuso
5. Serviços
6. Administração/Segurança
7. Vestiário Feminino/Masculino
8. Ambulatório
9. Refeitório - 272 lugares
10. Cozinha Industrial
11. Estacionamento Privativo
12. Estacionamento de Carretas
13. Banheiro Externo
14. Estacionamento de Visitantes

Área do terreno: 64.651,63 m²

Área construída: 44.130,67 m²

Vagas de carretas: 12

Vagas de carros: 199

Vagas de motos: 20

Vagas de visitantes: 20

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

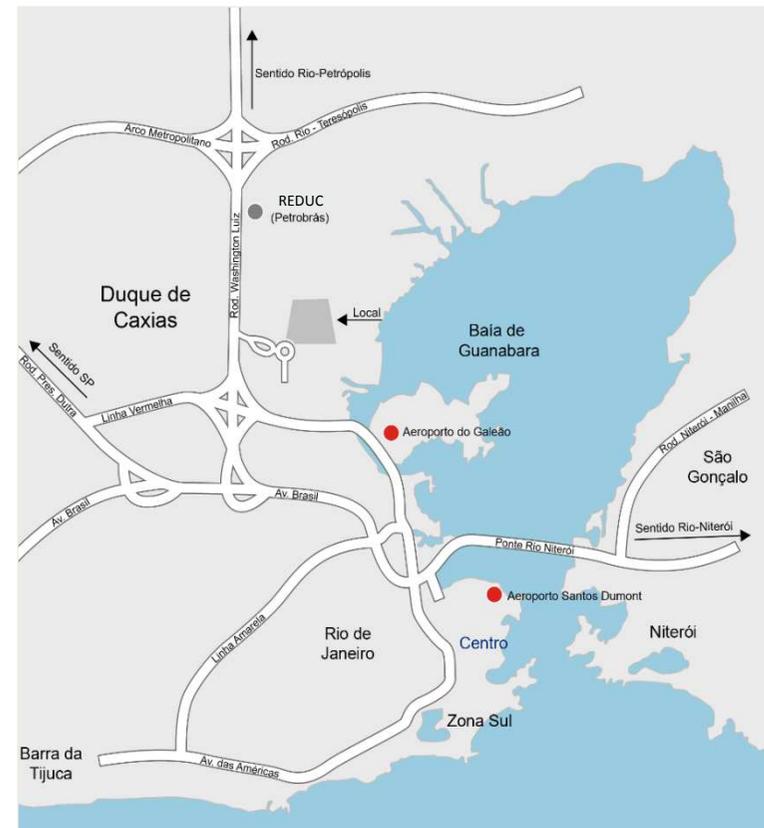
Sobre o Multi Modal Duque de Caxias

Pags. 40, 41 do Prospecto

Estrategicamente localizado na Rodovia Washington Luiz, o Empreendimento Imobiliário tem fácil acesso a qualquer sentido da rodovia (2km do retorno mais distante) e encontra-se próximo das principais vias de acesso ao Rio de Janeiro.

Localização

- Próximo a Rodovia Presidente Dutra, Av. Brasil, Linhas Vermelha e Amarela, Ponte Rio-Niterói e do futuro Arco Metropolitano
- A região possui forte vocação industrial e logística, e conta com a presença de grandes empresas como o Carrefour, Cervejaria Petrópolis, Mantecorp, O Globo, White Martins e REDUC.



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Sobre o Multi Modal Duque de Caxias

Pags. 204 a 211 do Prospecto

Fotos Reais do Empreendimento



Vista interna do bloco A



Acesso ao empreendimento e portaria



Área de circulação interna



Visão do mezanino do bloco A



Área de circulação interna entre os blocos A e B



Área de circulação interna



Docas e acesso do bloco A



Acesso à parte administrativa do bloco A

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 5

Contratos de Locação e Locatários

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Contratos de Locação

Os Contratos de Locação estabelecem reajuste anual do valor devido pelos Locatários a título de aluguel, prazo de carência para o início do pagamento devido, multa em caso de inadimplemento contratual, bem como as hipóteses de rescisão.

	Total	BRFOODS	CBA	ROYAL CANIN
Total da Área Locada	↳ 35.853 m ² / 18 Módulos	↳ 27.837 m ² ↳ 14 Módulos	↳ 3.988 m ² ↳ 2 Módulos	↳ 4.028 m ² ↳ 2 Módulos
Valor Total do Aluguel da Área Atualmente Locada	↳ R\$854.616			
Índice de Reajuste Anual	↳ IGP-M			
Locação do Empreendimento	↳ 81,2%			
Início do Contrato		↳ Março de 2012	↳ Março de 2012	↳ Abril de 2012
Prazo do Contrato		↳ 11 anos	↳ 5 anos	↳ 10 anos
Exposição do Empreendimento		↳ 63,1%	↳ 9,0%	↳ 9,1%

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 6

Estudo de Viabilidade e Rentabilidade do Fundo

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Contratos de Locação

Pags. 33, 39, 188, 189, 194 do Prospecto

Fluxo de Caixa

(R\$)

	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Ano 0	- 143.885.300,00	-	-	- 143.885.300,00
Ano 1	-	12.949.677,00	-	12.949.677,00
Ano 2	-	12.949.677,00	-	12.949.677,00
Ano 3	-	13.936.534,93	-	13.936.534,93
Ano 4	-	15.164.954,79	-	15.164.954,79
Ano 5	-	15.138.456,76	-	15.138.456,76
Ano 6	-	15.442.001,13	-	15.442.001,13
Ano 7	-	18.084.480,79	-	18.084.480,79
Ano 8	-	19.694.012,83	-	19.694.012,83
Ano 9	-	20.940.495,35	-	20.940.495,35
Ano 10	-	20.606.746,80	257.769.776,83	278.376.523,63

Descritivo - Emissão	Montante (R\$)
Montante Total da Oferta	R\$ 143.885.300,00
Custos de Emissão	R\$ 8.771.088,29
Valor de Aquisição do Ativo	R\$ 135.114.211,71

Despesas Recorrentes

- Taxa de Administração: 0,24% do PL a.a., considerando o Valor Mínimo de R\$ 25.000,00 ao mês
- Taxa de Gestão: 0,15% do PL a.a., considerando o Valor Mínimo de R\$ 15.000,00 ao mês
- Taxa de Consultoria Imobiliária: 0,45% do PL a.a., considerando o Valor Mínimo de R\$ 40.000,00 ao mês
- Outras Despesas (BM&FBovespa, Auditoria, Fiscalização CVM, Custódia, Selic, Cetip, Publicações Legais, Laudos de Reavaliação, Fundo de Contingência)

Fonte: Colliers International

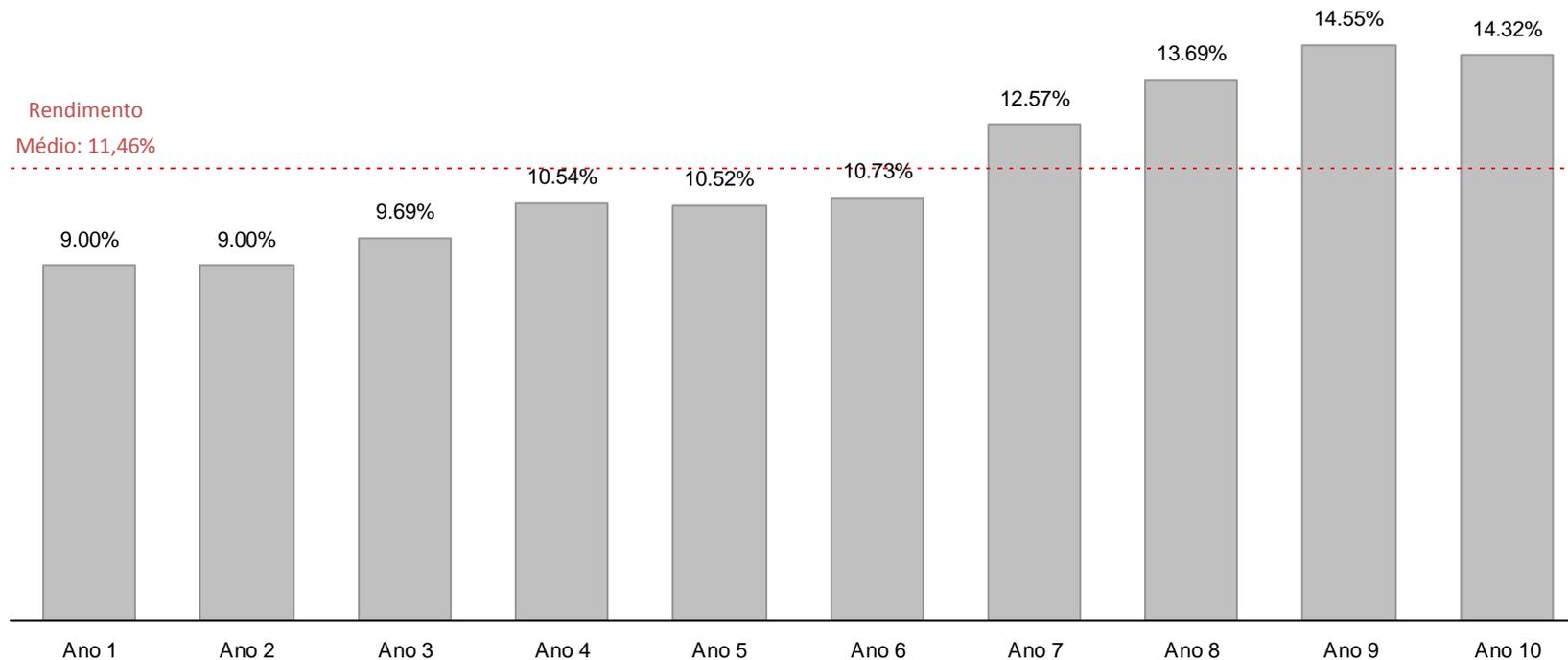
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Rendimento Esperado¹

Pag. 194 do Prospecto

Distribuição de Rendimentos

(% a.a.)



Fonte: Colliers International

¹O Rendimento Esperado não representa e nem deve ser considerado a qualquer momento e sob qualquer hipótese como promessa, garantia ou sugestão de rendimento aos cotistas tendo em vista o disposto no artigo 35, inciso VIII da Instrução CVM 472.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

MATERIAL PUBLICITÁRIO

 multi modal
DUQUE DE CAXIAS

 SDI



Seção 7

Fatores de Risco

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta Seção, aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos.

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Os instrumentos de política econômica utilizados pelo governo, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas dos tributos já existentes, entre outros, podem produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticados pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas. Adicionalmente, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições do mercado financeiro. Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Riscos relativos à atividade econômica

É característica dos bens imóveis e das locações em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo, redução da produção industrial e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor dos Ativos Alvo e de suas locações.

Riscos Associados ao Setor Imobiliário

Risco de exposição associado à locação, arrendamento e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de Locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, *galpões* e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas àquela em que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Risco de sujeição dos Ativos Alvo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) 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), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) 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 retomar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor de aluguel dos Ativos Alvo.

Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Taxa de Ocupação Imobiliária

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Riscos Relacionados ao Investimento em Cotas e à Oferta

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas a qualquer momento, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Assim, como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Até o encerramento da Oferta, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em alienar as suas Cotas.

Assim sendo, após o início da negociação das Cotas, espera-se que o Investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

O Administrador e o Coordenador Líder, assim como o Gestor e o Coordenador, pertencem ao mesmo grupo econômico

O Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. Adicionalmente, o Gestor e o Coordenador pertencem ao mesmo grupo econômico. Poderá haver conflito entre os interesses do Administrador e do Gestor (por exemplo, seus respectivos interesses em maximizar o valor do Preço por Cota) e os interesses do Coordenador Líder e do Coordenador (por exemplo, seus respectivos interesses com relação à quantidade de Cotas efetivamente distribuídas).

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por bens imóveis e outros ativos de natureza imobiliária ou por direitos relacionados aos Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os Imóveis Investidos ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Risco tributário

A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o ganho (i) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa, no caso de pessoa física; e (ii) ser apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores, quando se tratar de beneficiário pessoa jurídica.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, com redação dada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). Dessa forma, o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o Cotista, estão sujeitos.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora no atual governo não existam perspectivas de mudanças que venham a gerar impactos negativos na tributação dos fundos de investimento imobiliário, existe o risco, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, de as atuais regras virem a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos –FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Riscos de engenharia do Empreendimento Imobiliário e Força Maior

Eventos de força maior tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, bem como a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção poderão impactar na segurança do Empreendimento Imobiliário.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos Ativos Alvo, bem como da gestão discricionária do Administrador, no que tange às aquisições e alienações de imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Ativos Alvo.

Não se pode assegurar que o Fundo conseguirá obter aluguéis atrativos para os Ativos Alvo, ou mesmo que conseguirá locar tais imóveis por qualquer valor. Da mesma forma, não se pode garantir que, caso o Fundo deseje vender os Ativos Alvo, o Fundo encontrará compradores para tais imóveis. Caso o Fundo não consiga obter receitas por meio da locação, arrendamento e/ou venda de seus imóveis, a rentabilidade de suas Cotas será prejudicada.

Risco relativo à desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Ativos Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o bem imóvel a ser adquirido para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, ou ainda, na qualidade de condômino do Empreendimento Imobiliário poderá ter arcar com as despesas e custas processuais e com as eventuais condenações sofridas pelo referido condomínio em diversas ações nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados no âmbito da Oferta para a aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo primordial da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no Empreendimento Imobiliário poderão representar efeitos adversos para o Empreendimento Imobiliário como um todo, o que por sua vez, poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira do Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto às receitas de locação dos Ativos Alvo:

O não pagamento de aluguéis pelos Locatários ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no Empreendimento imobiliário implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos Locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

Em 24 de setembro de 2012, o locatário Coroa Indústria e Comércio S.A. (“CBA”) firmou o Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças (“Confissão de Dívida”), por conta de valores em atraso no montante de R\$142.155,46 (cento e quarenta e dois mil, cento e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos). Esse montante se refere aos valores devidos em razão do aluguel do mês de agosto de 2012, de vencimentos das despesas de condomínio dos meses de junho, julho e agosto de 2012 e as 4 (quatro) primeiras parcelas do IPTU referentes ao ano de 2012 e aos dois módulos do Empreendimento Imobiliário atualmente alugado pela CBA, além da correção monetária, multas aplicáveis e juros moratórios.

Por meio da Confissão de Dívida, a CBA comprometeu-se a pagar os valores em atraso em 08 (oito) parcelas iguais, semanais e sucessivas, sendo a primeira devida em 27 de setembro de 2012 e a última em 14 de novembro de 2012. Não é possível assegurar que não haverá novos atrasos ou inadimplência da CBA ou de outros locatários.

(ii) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos Locatários, de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação, ou mesmo caso, por condições de mercado ou quaisquer outras razões, não se consiga locar todas as unidades do Empreendimento Imobiliário.

Risco de Vacância e Dificuldade de Venda

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários, arrendatários e/ou compradores para o Empreendimento Imobiliário, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do Empreendimento Imobiliário. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário (os quais são atribuídos aos Locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração de aluguéis em poucos locatários

Os Ativos Alvo estão atualmente locados para empresas pertencentes a 3 grupos empresariais, sendo que os Locatários do Grupo BR Foods respondem atualmente por 63,1% do total das receitas de aluguel geradas pelos Ativos Alvo. Caso qualquer dos Locatários, e em especial o Grupo BR Foods, sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça pagar os aluguéis, o fundo poderá sofrer um efeito adverso relevante.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Riscos relativos à aquisição dos Ativos Alvo

Na data do Prospecto Preliminar, ainda não foram celebrados os documentos vinculativos para a aquisição dos Ativos Alvo. Assim sendo, não se pode assegurar que o Fundo conseguirá adquirir os Ativos Alvo em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Caso o Administrador não seja capaz de finalizar e celebrar a aquisição dos Ativos Alvo, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

Mesmo considerando o sucesso na negociação de bons termos e condições para a aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, existe a possibilidade dos Ativos Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade do Empreendimento Imobiliário para o patrimônio do Fundo.

Risco relacionado à redução de capital da SPE e/ou liquidação e extinção da SPE

O Fundo, na qualidade de único quotista da SPE, deliberará oportunamente pela redução do capital da SPE e/ou dissolução, liquidação e extinção da SPE.. A redução de capital da SPE confere aos eventuais credores quirografários que detenham título líquido anterior à data da publicação da ata da assembleia que aprovar a redução, direito de oposição, exercível no prazo de 60 (sessenta) dias contados de tal publicação. Neste caso, se eventuais credores quirografários da SPE se opuserem à redução de capital, a SPE poderá ser obrigada a pagar antecipadamente os valores devidos aos credores que tenham se manifestado em oposição à redução de capital, o que poderá implicar em custos adicionais para o Fundo. Alternativamente, a SPE poderá discutir judicialmente a dívida alegada pelo eventual credor, o que resultará no atraso da implementação da redução de capital da SPE, bem como no provisionamento dos valores relativos ao eventual pagamento da dívida até a resolução da disputa judicial, o que implicará na retenção de receitas do Fundo por tempo indeterminado, sem distribuição de tais valores aos Quotistas.

Adicionalmente, caso ocorra o atraso na implementação da redução de capital da SPE e a mesma não seja implementada no prazo de 60 (sessenta) dias, incidirão tributos não esperados sobre as receitas da SPE, o que importará em custos adicionais para o Fundo e terá um impacto negativo na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, tanto na hipótese de redução de capital quanto na de dissolução, liquidação e extinção da SPE, deverão ser observados os procedimentos e os prazos legais necessários à sua implementação, incluindo, dentre outros, a obtenção, junto aos órgãos competentes, de certidões negativas de débitos tributários, previdenciários e de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, bem como registros da junta comercial e cartório de registro de imóveis.

A observância de tais prazos legais poderão acarretar atrasos na concretização da transferência do Empreendimento Imobiliário (atualmente detido pela SPE) para o Fundo. Até que o Empreendimento Imobiliário passe a ser detido diretamente pelo Fundo, as receitas por ele geradas estarão sujeitas a imposto de renda no nível da SPE, o que poderá ocasionar um impacto negativo na rentabilidade das Cotas.

A existência de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza em relação à SPE que não sejam cobertos pela indenização prestada por SDI e Tellus ao Fundo nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE, ou estejam sujeitos a certos limites ou concorrência com a indenização que também deva ser paga ao Coordenador Líder previstos no referido contrato, bem como eventual incapacidade financeira da SDI e Tellus à época em que a indenização se tornar devida, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não é possível assegurar que a SPE que será adquirida pelo Fundo esteja livre de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza (inclusive, sem limitação, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, regulatória, civil ou comercial) decorrentes de ou relacionados a atos, fatos, eventos ou omissões relativos ou relacionados à SPE ocorridos em data anterior à aquisição da SPE pelo Fundo.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Caso (i) eventuais obrigações, passivos ou contingências venham a se materializar, e não estejam cobertas pela indenização prestada por SDI e Tellus em relação ao Fundo nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE (ii) tenha decorrido o prazo de vigência da indenização devida por SDI e Tellus; (iii) o montante devido a título indenização não seja suficiente para cobrir as perdas sofridas pelo Fundo, (iii) a indenização devida ao Fundo concorra com a indenização que deva ser paga ao Coordenador Líder; ou (iv) os Vendedores não possuam recursos suficientes para o pagamento de referida indenização, o Fundo poderá ter que incorrer em custos, encargos ou despesas adicionais àquelas previstas quando de sua constituição, podendo, inclusive, ter que realizar o pagamento de referidas obrigações, passivos ou contingências. Adicionalmente, nos termos do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE, os Vendedores deverão indenizar o Fundo na proporção das ações vendidas por cada um, de forma não solidária, observada a vigência e determinados limites previstos no Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE. Em todos os casos, a rentabilidade do Fundo poderá ser negativamente afetada de forma relevante.

Para informações adicionais a respeito da indenização devida SDI e Tellus, ver Seção “Informações sobre a SPE e sua Aquisição – Descritivo do Compromisso de Compra e Venda de Ações da SPE” do Prospecto Preliminar.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção do Empreendimento Imobiliário. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários do Empreendimento Imobiliário, tais como tributos, despesas condominiais e custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O Fundo poderá, ainda, arcar com as despesas dos Ativos Alvo vacantes.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão das Cotas, passando tal Cotista a deter uma participação expressiva, 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 particulares em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Coordenador Líder e Instituições Contratadas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Fatores de Risco

Pags. 75 a 83 do Prospecto

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Riscos ambientais

Ainda que o Empreendimento Imobiliário situe-se em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica dos Ativos Alvo.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se contratado, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco relacionado à oscilação no valor das Cotas

Pode haver alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do Empreendimento Imobiliário, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, podendo trazer impacto negativo e expressivo na rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à transferência do Empreendimento Imobiliário

A transferência de bens imóveis como o Empreendimento Imobiliário pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores poderiam pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre o imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do Empreendimento Imobiliário ao Fundo ou do fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo prescricional de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Disclaimer

A PRESENTE APRESENTAÇÃO SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO SUBSTITUINDO O PROSPECTO, O QUAL DEVE SER CUIDADOSAMENTE LIDO PELO INVESTIDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”), NÃO OBSTANTE TER AUTORIZADO A UTILIZAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, PODERÁ, A QUALQUER MOMENTO, POR DECISÃO MOTIVADA, REQUERER RETIFICAÇÕES, ALTERAÇÕES OU MESMO A CESSAÇÃO DA PUBLICIDADE.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO PRELIMINAR PODERÁ SER OBTIDO JUNTO AO ADMINISTRADOR E AO COORDENADOR LÍDER, NOS ENDEREÇOS CONSTANTES AO FINAL DA PRESENTE APRESENTAÇÃO.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

É RECOMENDÁVEL A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES: (I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br

Contatos da Oferta e Prospecto

Coordenador Líder



At.: Sr. Persio Dangot
Telefone: (11) 4009-3000

Citigroup Global Markets Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.111, 14º andar- parte
São Paulo, SP

Link: <https://www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html>
(neste website, acessar "Securities and Fund Services" e, em seguida, clicar em "FII - Fundo de Investimento Imobiliário" e, em seguida, clicar em "SDI Logística Rio – Fundo de Investimento Imobiliário –FII – Prospecto Preliminar")

Agente Regulador – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Link: www.cvm.gov.br
(Opção Ofertas em Análises > Quotas de Fundo Imobiliário)

Coordenador



Henrique Loyola
Tel. +55 (11) 3526.1312

XP Investimentos CCTVM S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar
Jardim Paulistano, São Paulo/SP – CEP: 01452-002

Link: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx>
(Opção SDI Logística Rio – FII)

Mercado de Negociação – BOVESPA

Praça Antonio Prado, nº 48, São Paulo/SP
Rua XV de Novembro, nº 275, São Paulo/SP

Link: www.bmfbovespa.com.br
(clique em "Ofertas Públicas", depois em "ver todas as ofertas em andamento")

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES:(I) Coordenador líder: www.brasil.citibank.com/site/prospectos.html (II) Coordenador: www.xpi.com.br/ipo.aspx (III) Administrador: www.citi.com.br/corporate e (IV) CVM: www.cvm.gov.br