

# PROSPECTO PRELIMINAR

## DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

### FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

CNPJ nº 58.300.324/0001-25

Código ISIN das Cotas do Fundo nº BRXPREF004

Código de Negociação B3: XPRE11

**Classificação e Subclassificação ANBIMA:** Papel / Fundos

**Gestão ANBIMA:** Gestão Ativa

**Segmento ANBIMA:** Outros

**Registro da Oferta na CVM sob o nº [●], em 10 de fevereiro de 2025\***  
**\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.**

#### ADMINISTRADORA



**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 02.332.886/0001-04  
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201,  
Leblon, Rio de Janeiro, RJ  
("Administradora")

#### GESTORA



**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

CNPJ nº 16.789.525/0001-98  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,  
Torre Sul, 30º andar, São Paulo, SP  
("Gestora")

#### COORDENADOR LÍDER



**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ nº 02.332.886/0001-04  
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201,  
Leblon, Rio de Janeiro, RJ  
("Coordenador Líder")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse A da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER ("Emissão", "Subclasse A", "Classe" e "Fundo", respectivamente)**, registradas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no código de negociação XPRE11 e código ISIN BRXPREF004 ("**Cotas Subclasse A**" ou simplesmente "**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente). A presente Oferta é intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo e respectivo Anexo da Classe e seu Apêndice A, cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 05 de fevereiro de 2025 (em conjunto referidos como "**Regulamento**"). A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, o qual compreende o Custo Unitário de Distribuição das Cotas (conforme definido abaixo) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante inicial (sem considerar a colocação das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido)) ("**Montante Inicial da Oferta**") de

## R\$ 240.000.000,00

(duzentos e quarenta milhões de reais)

As Cotas serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão ("**Preço de Subscrição das Cotas**").

No âmbito da Oferta, o custo relativo à distribuição das Cotas será de R\$ 8,16 (oito reais e dezesseis centavos) por cada Cota, valor este que será englobado no preço de integralização a ser pago por cada investidor da Oferta, exclusivamente, no ato da primeira integralização de Cotas ("**Custo Unitário de Distribuição**"). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Gestora, tendo em vista que tais custos são estimados.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 60.000 (sessenta mil) Cotas ("**Cotas Adicionais**"), perfazendo o montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), as quais poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Lote Adicional**"). Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, a Oferta poderá compreender a emissão de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**").

As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente, bem como ao Período de Lock-up (conforme abaixo definido).

**O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 02 DE DEZEMBRO DE 2024. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ("PROSPECTO PRELIMINAR") ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A RESPEITO. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DE 22 DE JANEIRO DE 2025.**

**OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETIRÁVEIS, OS QUAIS SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, OBSERVADO QUE NÃO HAVERÁ ÔNUS AO SUBSCRITOR NOS CASOS DE MODIFICAÇÃO, CANCELAMENTO DA OFERTA OU CASO HAJA DIVERGÊNCIA RELEVANTE ENTRE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE ALTERE SUBSTANCIALMENTE O RISCO ASSUMIDO PELO INVESTIDOR OU A SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, DEVENDO SER OBSERVADO AINDA AS SEÇÕES VI A X DO CAPÍTULO V DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 8 A 21 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA, VIGENTE DESDE 15 DE JULHO DE 2024. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

**ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

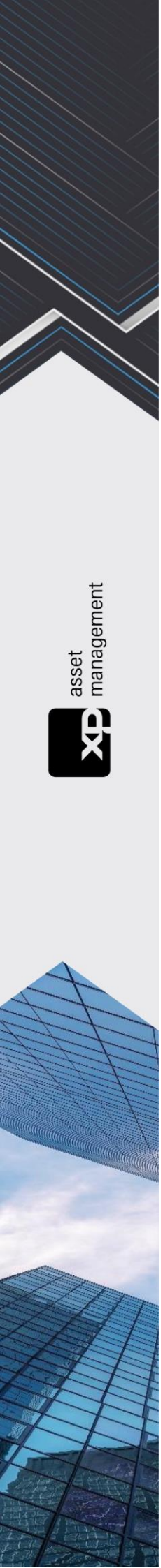
A data deste Prospecto Preliminar é 05 de fevereiro de 2025.



asset  
management



As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo; da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da Comissão de Valores Mobiliários.



asset  
management

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da oferta.....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	2
2.3. Identificação do público-alvo .....	2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	3
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas em cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>6</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	7
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	7
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>8</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor .....	8
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>22</b>
5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo: .....	22
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>24</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	24
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	24
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	24
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação .....	24
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>25</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	25
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	25
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.....	26
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>29</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	29
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	29
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	32
8.4. Regime de distribuição.....	32
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	32
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	34
8.7. Formador de mercado.....	35
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável .....	35
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	35

<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>36</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	36
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>37</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta.....	37
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</b>	<b>39</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	39
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados .....	42
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>44</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	44
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>45</b>
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso.....	45
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	45
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>47</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	47
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	47
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	48
14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	48
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	48
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto Preliminar.....	49
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>50</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	Ato de Aprovação da Oferta .....	61
<b>ANEXO II</b>	Regulamento do Fundo .....	67
<b>ANEXO III</b>	Outras Ofertas do Fundo, da Oferta e da Gestora .....	101
<b>ANEXO IV</b>	Estudo de Viabilidade .....	149

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve descrição da oferta

A oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 58.300.324/0001-25 (“**Subclasse A**”, “**Classe**”, “**Fundo**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), e nos termos deste Prospecto Preliminar, submetida a registro na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) pelo rito de registro ordinário de distribuição, conforme previsto nos artigos 28 e seguintes, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas durante o período de coleta de intenções de investimento de Cotas, que começa a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) (qual seja, 22 de janeiro de 2025) e se encerra em 27 de março de 2025 (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”).

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**Administradora**”), e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 (“**Gestora**” e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca (“**Custodiante**” e “**Escriturador**”, conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), demais leis, regulamentações e autorregulações aplicáveis e nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 1º de dezembro de 2024.

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

A constituição do Fundo e da Classe e a aprovação da Emissão e da Oferta) foram realizadas por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder*”, celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 29 de novembro de 2024, conforme retificado e ratificado em 15 de janeiro de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

A versão vigente do regulamento do Fundo e o respectivo Anexo da Classe e seu Apêndice A (em conjunto referidos como “**Regulamento**”) foram aprovadas por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder*”, celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 05 de fevereiro de 2025.

Para os fins do presente Prospecto Preliminar, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

## 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo possui uma única Classe de cotas, composta por uma única Subclasse A de cotas (“**Cotas Subclasse A**”, ou simplesmente “**Cotas**”), que correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, cujas características estão descritas no capítulo B do Anexo da Classe.

As Cotas Subclasse A são destinadas aos Investidores (conforme abaixo definidos) no âmbito da presente Oferta.

Desde que os cotistas da Classe (“**Cotistas**”) se encontrem adimplentes com suas obrigações perante a Classe, e observada as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias especiais de Cotistas da Classe (“**Assembleia Especial de Cotistas**”), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

## 2.3. Identificação do público-alvo

As Cotas poderão ser subscritas por investidores em geral (i) que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 1.000 (mil) Cotas, mas inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Investidores Não Institucionais**”, em conjunto com Investidores Institucionais, “**Investidores**”); em qualquer caso, desde que residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e que tais Investidores sejam regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios, cuja aplicação de recursos é regulada pela Resolução nº 4.963, editada pelo Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) em 25 de novembro de 2021, e suas alterações posteriores (“**Resolução CMN 4.963**” e “**RPPS**”, respectivamente).

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

**A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE RPPS NAS COTAS SUBCLASSE A SERÁ DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE DE CADA RPPS, DE MODO QUE SE RECOMENDA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE CONSULTEM, PREVIAMENTE À TOMADA DE DECISÃO RELATIVA AO INVESTIMENTO NAS COTAS SUBCLASSE A OBJETO DA OFERTA, AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO, BEM COMO OS SEUS ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS E FINANCEIRAS; DE FORMA A AVALIAR SE O INVESTIMENTO NAS COTAS SUBCLASSE A DA CLASSE PREENCHE EVENTUAIS OBRIGAÇÕES LEGAIS E REGULATÓRIAS ÀS QUAIS OS POTENCIAIS INVESTIDORES ESTÃO VINCULADOS, NOTADAMENTE AQUELAS SOBRE ENQUADRAMENTO E ALOCAÇÃO DOS RECURSOS GERIDOS PELOS POTENCIAIS INVESTIDORES, NA FORMA DA RESOLUÇÃO CMN Nº 4.963.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus

respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“**Pessoas Vinculadas**”).

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais). Nesse caso, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

**A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) na Seção 8.6 deste Prospecto Preliminar e do fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 15 deste Prospecto Preliminar.**

#### **2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”); e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Após a liquidação financeira da distribuição das Cotas, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado que as Cotas estarão sujeitas a um período de restrição de negociação de 3 (três) anos, a contar da divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta pública das Cotas (“**Período de Lock-Up**”), durante o qual o Cotista estará impedido de negociar as Cotas de acordo com as regras e procedimentos da B3.

Mediante a divulgação de comunicado ao mercado, o Período de Lock-Up poderá ter seu término **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora, a depender do término do prazo do Período de Investimento, nos termos do Anexo I.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

Cada Cota da Classe possui preço de emissão equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), o qual compreende o Custo Unitário de Distribuição das Cotas (conforme definido abaixo) (“**Preço de Emissão**”).

No âmbito da Oferta, o custo relativo à distribuição das Cotas será de R\$ 8,16 (oito reais e dezesseis centavos) por cada Cota, valor este que será englobado no preço de integralização a ser pago por cada investidor da Oferta, exclusivamente, no ato da primeira integralização de Cotas (“**Custo Unitário de Distribuição**”). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados

no item 11.2 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Gestora, tendo em vista que tais custos são estimados.

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidores, do boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado de compromisso de investimento ("**Compromisso de Investimento**") e do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), mediante o qual o Investidor obrigará-se a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Compromisso de Investimento, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor ("**Documento de Aceitação**").

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, sendo que as Cotas estão sujeitas a integralização por meio de chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora ("**Chamadas de Capital**").

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Coleta de Intenções de Investimento, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação ("**Critérios de Aceitação da Oferta**").

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("**Critérios de Restituição de Valores**"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, ele será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até



5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso Distribuição Parcial, veja a Seção “3. Destinação dos Recursos” a seguir.**

## **2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

A Oferta será composta, inicialmente, por até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante inicial de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) eventualmente emitidas (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), ou (ii) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), seja, em até 60.000 (sessenta mil) de Cotas adicionais (“**Cotas Adicionais**”), correspondentes a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e que poderão ser emitidas pela Classe sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Lote Adicional**”), perfazendo o montante máximo da Oferta de até 300.000 (trezentas mil) Cotas o que corresponde a até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“**Montante Total da Oferta**”). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação. Não haverá possibilidade de lote suplementar na presente Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com base no Preço de Emissão (“**Montante Mínimo da Oferta**”), para a manutenção da Oferta (“**Distribuição Parcial**”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definidos) automaticamente cancelados.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento deverão ser canceladas.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas em cada classe e subclasse, se for o caso**

A Oferta será composta, inicialmente, por até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, podendo alcançar o montante máximo de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, caso seja emitida a integralidade das Cotas Adicionais.

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação do patrimônio líquido da Classe (“**Patrimônio Líquido**”) em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“**Classe Investida**”), que por sua vez poderá adquirir os (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, permitidos aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (iii) ações e/ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) cujo propósito se enquadre nesta Política de Investimento; (iv) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); (v) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que invistam exclusivamente em atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), desde que permitidos para investimentos por regimes próprios de previdência social (RPPS); (viii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) de responsabilidade limitada classificados como de baixo risco de crédito; e (ix) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, observada a regulamentação aplicável (“**Ativos Alvo**” e “**Classe Investida**”, respectivamente).

A integralização da Classe na Classe Investida ocorrerá por meio de chamadas de capital, conforme o procedimento detalhado no Regulamento, exigindo o aporte de recursos pelos cotistas em momentos específicos, de acordo com a necessidade de capital para a execução da estratégia de investimento.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima e observados os limites de aplicação abaixo, a Classe poderá investir seu Patrimônio Líquido em quaisquer ativos imobiliários permitidos nos termos da regulamentação em vigor.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, poderá ser investida em (i) cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe, e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

A Classe investirá em Ativos Alvo e poderá destinar até 100% (cem por cento) de seu capital subscrito na Classe Investida, observado o Objetivo e a Política de Investimento da Classe.

A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros mencionados acima, não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (v), (vi) e (vii) do caput do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe ("**Cotistas**"), reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

**3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DA SEÇÃO 2.6 E DO FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL OU NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor

*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 neste Prospecto Preliminar 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.**

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, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

### **Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento do Período de Lock-Up, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações**

Conforme previsto neste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas por 03 (três) anos para negociação no mercado secundário até o encerramento do Período de Lock-Up. 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. Para informações adicionais, ver a seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas".

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## Risco relacionado ao Período de Lock-Up para Negociação das Cotas

Conforme descrito neste Prospecto, as Cotas não poderão ser negociadas ou de qualquer outra forma alienadas no mercado secundário durante o Período de Lock-Up. Após o encerramento do Período de Lock-Up, as Cotas estarão disponíveis para negociação no mercado de bolsa. Dessa forma, existe a possibilidade de ocorrer um número substancial de transferências de Cotas após o encerramento do Período de Lock-Up, o que pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Para informações adicionais, ver a seção "7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas".

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 inicialmente ofertadas. 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 "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 26 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, a Classe Investida terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das cotas da Classe Investida e, por consequência, das Cotas da Classe. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Emissão será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis ou a sua interpretação aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, podendo resultar em aumento da carga tributária a Classe, Classe Investida, o Fundo 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, Classe Investida, 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, à Classe Investida, 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.

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 a Secretaria da Receita Federal 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 ou a Classe Investida passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

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 a isenção do IR na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (iii) o Cotista pessoa física titular de Cotas não detenha 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimento igual ou superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e (iv) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que, individualmente e em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso I, do parágrafo único, do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

#### **Risco de conflito de interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe ou a Classe Investida e a Administradora e/ou entre a Classe ou a Classe Investida e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas e da assembleia de cotista da Classe Investida, nos termos do Regulamento e do regulamento da Classe Investida, respectivamente, e das disposições regulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Classe Investida e a Classe poderão contar com prestadores de serviços e poderá adquirir ativos de emissão de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos de investimento geridos pela Gestora. Essa relação societária poderá acarretar potencial conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pela Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

#### **Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários investidos pela Classe Investida**

Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe Investida, 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 Investida, e consequentemente, 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 Investida 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 Investida, impactando o valor das Cotas da Classe Investida e as cotas da Classe ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo da Classe ou Patrimônio Líquido negativo da Classe Investida. Os investimentos da Classe Investida 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 Investida 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 Investida 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 Investida 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 Investida, a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário**

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe Investida 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 Investida e, conseqüentemente, o seu resultado da Classe Investida e o resultado da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco Imobiliário**

Os imóveis de titularidade da Classe Investida 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 alugueis 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, (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, e (vii) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pela Classe. Tais fatores podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Custos não previstos e atrasos**

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

investidos pela Classe Investida 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, impactando os resultados da Classe e da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco do construtor**

As construtoras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida 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 desenvolvidos pela Classe Investida, 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 da Classe Investida, das Cotas da Classe e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários da Classe Investida e condições externas**

O valor dos Ativos Imobiliários da Classe Investida está sujeito a condições sobre as quais a Classe Investida 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 Investida 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 da Classe Investida e do seu respectivo retorno, impactando a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Ativos Imobiliários em fase de implementação**

O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários pela Classe Investida, diretamente pela Classe Investida, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos da Classe Investida, 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 Investida, de sociedade investidas ou de fundos investidos da Classe Investida será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que a Classe Investida, 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 pela Classe Investida 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



## **Exposição associada à locação e venda de imóveis**

As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe Investida, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe Investida e 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 Investida 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 Investida, 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 Investida e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas da Classe poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação**

A Classe Investida e os fundos por ela investidos poderão ter nas suas carteiras 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 Investida e de fundos por ela investidos, impactando os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## **Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe Investida e/ou com ativos por ela investidos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

## **Risco de sinistro ou não contratação de seguro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe Investida, 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 Investida 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 Investida e da Classe.

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco de reclamações de terceiros**

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe Investida, fundos investidos e/ou sociedades investidas pela Classe Investida, 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 da Classe Investida e, conseqüentemente, da Classe Investida e 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 Investida está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis da Classe Investida. 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 FIs, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

A despeito de a Classe e a Classe Investida distribuírem, 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 pela Classe Investida que eventualmente venham a compor a carteira da Classe Investida; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe ou da Classe Investida; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe Investida, 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 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: 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

### **Risco decorrente de alteração do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco de vacância**

Caso a Classe Investida não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos de sua carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis da Classe Investida, a Classe Investida 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 Investida e da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários da Classe Investida. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários da Classe Investida (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe Investida e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **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 Investida, 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 Investida e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Riscos ambientais**

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários da Classe Investida que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe Investida, 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 Investida e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, da Classe Investida e da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Média

## **Risco regulatório**

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe, a Classe Investida e/ou aos seus respectivos 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, à Classe Investida e aos seus respectivos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe ou da Classe Investida, bem como a necessidade de a Classe ou a Classe Investida se desfazerem de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a suas respectivas carteiras.

Escala Qualitativa de Risco: Média

## **Riscos atrelados aos ativos investidos pela Classe ou pela Classe Investida**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

## **Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento da Classe Investida em Ativos Imobiliários**

Considerando que a Classe Investida 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 da Classe Investida em ativos imobiliários 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 Investida e, conseqüentemente, da Classe. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das cotas da Classe Investida com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das cotas da Classe Investida, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista da Classe Investida, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de cotas amortizada.

Escala Qualitativa de Risco: Média

## **Riscos de excussão de garantias**

Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de carteira da Classe Investida, a Classe Investida poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe Investida, 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 Investida 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 da Classe ou cotas da Classe Investida e causar efeitos adversos aos Cotistas.

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 (conforme abaixo definido), poderão ficar prejudicadas. Adicionalmente, tendo em vista que o Custo Unitário de Distribuição será apropriado como encargo da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca da Classe que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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 neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto Preliminar 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 neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme abaixo 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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta:** O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores 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 Inicial e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe e Classe Investida, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos respectivos 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 e da Classe Investida. 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 e/ou Classe Investida utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos**

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I do Regulamento. 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 e da Classe Investida podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixa ou inexistente 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 e a Classe Investida poderão 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 da Classe e Patrimônio Líquido da Classe Investida. 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 da Classe ou da carteira da Classe Investida, 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

## **Risco de crédito**

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe e da carteira da Classe Investida 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 e a Classe Investida poderão 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 e da Classe Investida. 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 e da Classe Investida, a Classe ou a Classe Investida poderão sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os respectivos créditos de que sejam titulares.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de descontinuidade**

A Assembleia Especial de Cotistas da Classe e a assembleia de cotistas da Classe Investida poderá optar pela liquidação antecipada da Classe e da Classe Investida, respectivamente, nos termos previstos no Anexo I, no regulamento da Classe Investida 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 ou da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de derivativos**

A Classe e a Classe Investida poderão 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 na Política de Investimento e na política de investimento da Classe Investida. 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 e para a Classe Investida em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de hedge não tivessem sido contratados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Riscos de mercado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de concentração da carteira da Classe e da Classe Investida**

A Classe destinará os recursos captados, predominantemente, em cotas da Classe Investida e a Classe Investida destinará os recursos captados à aquisição dos ativos que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento e a política de investimento da Classe Investida, respectivamente, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas e de cotas da Classe Investida, visando a permitir que a Classe possa adquirir mais cotas da Classe Investida e que a Classe Investida possa adquirir outros ativos, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pela Classe Investida, a Classe Investida poderá adquirir ativos derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe Investida, e indiretamente, da carteira da Classe em um conjunto

reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe Investida e à Classe e seus Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de não realização do investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe Investida 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 Investida. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe e da Classe Investida, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e da Classe Investida 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, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas assembleias de Cotistas e pelas assembleias de cotistas da Classe Investida**

As matérias objeto de deliberação pelas assembleias de Cotistas da Classe Investida devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e no Regulamento da Classe Investida 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 da Classe e pelos cotistas da Classe Investida. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe ou da Classe Investida.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de diluição da participação do Cotista**

A Classe e a Classe Investida poderão 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 da Classe e de cotas da Classe Investida, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe, e indiretamente, no patrimônio da Classe Investida, 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 da Classe Investida e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe Investida 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

#### **Risco referente a falhas operacionais do Fundo**

Os ativos da Classe Investida e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e gerido pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais 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.**

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada a divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Evento	Etapa	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/12/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	15/01/2025
3	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	16/01/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22/01/2025
5	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova divulgação deste Prospecto Preliminar e Lâmina	05/02/2025
6	Início do Período de Desistência	06/02/2025
7	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	10/02/2025
8	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/02/2025
9	Encerramento do Período de Desistência	12/02/2025
10	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2025
11	Procedimento de Alocação	28/03/2025
12	Data de Subscrição da Oferta	02/04/2025
13	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/07/2025

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

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

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 0 "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" DA SEÇÃO 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Preliminar, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Administradora:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste site, selecionar o Fundo e então, clicar em "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento", "Aviso ao Mercado" ou na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.xpasset.com.br> (neste *website*, selecionar o fundo, e então clicar no documento desejado);
- **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços"; em seguida, selecionar "Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder", e então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2025", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder". Selecione "aqui" para acesso ao sistema de Fundos.NET, e, então, localizar na "Primeira Emissão de Cotas da Classe Única", e, então, localizar o documento desejado);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER" e, então, localizar o documento desejado).

**A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÁ EFETUADA MEDIANTE ASSINATURA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO** pelo Investidor, e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que está é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

**6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

**6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação**

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, conforme aplicável, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes da Classe, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Investidor, e se converterá em tais Cotas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Após a liquidação financeira da distribuição das Cotas, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado que as Cotas estarão sujeitas a um Período de Lock-Up de 3 (três) anos, a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta pública de cotas, durante o qual o Cotista estará impedido de negociar as Cotas de acordo com as regras e procedimentos da B3.

Mediante a divulgação de comunicado ao mercado, o Período de Lock-Up poderá ter seu término **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora, a depender do término do prazo do Período de Investimento, nos termos do Anexo I.

As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora dos ambientes de bolsa de valores e balcão da B3, mediante termo de cessão e transferência, sendo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão satisfatória dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 8 A 21 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

### **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**

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro ordinário da Oferta, ou que o fundamentem: **(i)** o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá modificar a Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta, a CVM poderá deferir requerimento formulado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, de revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação voluntária da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo certo que, após esse período o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido, caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, uma única vez, conforme o parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias corridos.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com os Ofertantes, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelos Ofertantes, que deverão ser comunicadas à CVM.

Eventual modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Documento de Aceitação, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

**Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Documentos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

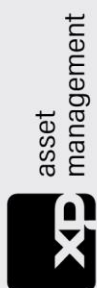
Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

**Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 14 deste Prospecto Preliminar.**

### **Modificação da Oferta**

Em 05 de fevereiro de 2025, os Ofertantes e o Coordenador Líder realizaram a modificação da Oferta, em virtude (i) da alteração do valor da Taxa de Gestão da Subclasse A, de modo que será reduzida em relação ao percentual originalmente estabelecido, passando a Taxa de Gestão de 1,6% (um vírgula seis por cento) para 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano); e (ii) da alteração do Cronograma da Oferta, previsto na seção “5. Cronograma” deste Prospecto Preliminar, para refletir a nova data de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a nova data de realização do Procedimento de Alocação e a nova data de subscrição de Cotas da Oferta, bem como a Modificação da Oferta, com a abertura do Período de Desistência, a divulgação do comunicado ao mercado a respeito da Modificação da Oferta e nova divulgação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta (“**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**” e “**Modificação da Oferta**”, respectivamente).

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 160, os Investidores que tenham manifestado sua intenção de participar da Oferta serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado da Modificação da Oferta, para que confirmem, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, sobre sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta ao Coordenador Líder, sendo certo que será presumida a manutenção da intenção de participar da Oferta pelo Investidor em caso de silêncio (“**Período de Desistência**”).





## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme disposto no item 2.7 deste Prospecto Preliminar.

#### Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 2.2 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 39 deste Prospecto. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Subscrição para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Preliminar.

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pela Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima, no mínimo 10% (dez por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão celebrados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irreatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição, neste Prospecto Preliminar, nos casos de modificação, cancelamento da oferta ou caso haja divergência relevante entre as informações constantes do prospecto preliminar e do prospecto definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nele abertas ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido); e
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Subscrição, pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

#### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional (conforme abaixo definido).

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Documentos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas ("**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**"). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das instituições participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das instituições participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada, no entanto, a Aplicação Mínima Inicial. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição, neste Prospecto Preliminar, nos casos de modificação, cancelamento da oferta ou caso haja divergência relevante entre as informações constantes do prospecto preliminar e do prospecto definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação; e
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever;

### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Critério de Colocação da Oferta Institucional**”).

### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados às aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento calculados a partir da respectiva Data de Subscrição até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

### **NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

#### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta são realizadas com base no Ato de Aprovação da Oferta.

#### **8.4. Regime de distribuição**

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição (conforme abaixo definido), conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência da Gestora e da Administradora, nos termos deste Prospecto Preliminar.

#### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas

Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Prospectos e demais Documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições deste Prospecto e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Coleta de Intenções de Investimento somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que o Anúncio de Início deverá ser divulgado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) o Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início devem ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro da Oferta, sob pena de decadência do referido registro;
- (vi) observado o disposto no item "(vii)" abaixo, (a) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme disposto no item "(vii)" abaixo, devendo indicar no Documento de Aceitação sua condição de Pessoa Vinculada, caso aplicável;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;

- (ix) os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a Aplicação Mínima Inicial, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, e (b) os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) posteriormente (a) à concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; e (c) ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 (“**Procedimento de Alocação**”), observado o disposto nas Cláusulas acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) serão informados a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência.

#### Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará de acordo com as Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestor, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos - DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

Após a liquidação financeira da distribuição das Cotas, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado que as Cotas estarão sujeitas ao Período de Lock-Up de 3 (três) anos, a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta pública das Cotas, durante o qual o Cotista estará impedido de negociar as Cotas de acordo com as regras e procedimentos da B3.

Mediante a divulgação de comunicado ao mercado, o Período de Lock-Up poderá ter seu término (i) prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou (ii) antecipado, conforme orientação da Gestora, a depender do término do prazo do Período de Investimento, nos termos do item VII da Seção A do Anexo I do Regulamento.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a liquidação, recibo das Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **8.7. Formador de mercado**

Nos termos do “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**Código ANBIMA de Administração e Gestão**” e “**ANBIMA**”, respectivamente), do “*Código ANBIMA de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“**Código ANBIMA de Ofertas**” e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “**Códigos ANBIMA**”), das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**” e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os “**Normativos ANBIMA**”), o Coordenador Líder recomendou à Classe, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta. A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, considerando a listagem de suas Cotas em mercado de bolsa da B3.

#### **8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondente a 1.000 (mil) Cotas (“**Aplicação Mínima Inicial**”).

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### **9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos mencionados no item 3.1 deste Prospecto Preliminar, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo IV** deste Prospecto Preliminar ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



### **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro entre si e/ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos. Assim, qualquer das instituições envolvidas na Oferta podem, no futuro, serem contratados pela Administradora, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder e/ou sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

#### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

A XP Investimentos e a Gestora são empresas do Grupo XP, ambas sob controle indireto comum. Assim, a XP Investimentos e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, a XP Investimentos atuou e atua, nos últimos 12 (doze) meses, como distribuidor e administradora de fundos de investimento geridos pela Gestora. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, a XP Investimentos e a Gestora são independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas da Classe, o Coordenador Líder, até a efetiva liquidação da Classe, fará jus ao montante equivalente a um percentual da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora ("Remuneração do Distribuidor"), na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal Remuneração do Distribuidor não acarretará custos adicionais aos Investidores.

A Classe, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

#### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante/Esriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante/Esriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante/Esriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador. Além do relacionamento decorrente desta Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

#### Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas Subclasse A da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder", celebrado entre a Classe, representada pela Gestora, a Administradora, o Coordenador Líder e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Distribuição**"), a Classe, representada pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

A Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Códigos ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. O Fundo deverá ser registrado na ANBIMA, nos termos dos Códigos ANBIMA.

#### Condições Suspensivas

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este e os Ofertantes acordaram um conjunto de condições precedentes, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("**Código Civil**" e "**Condições Suspensivas**", respectivamente), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização das Cotas, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade de suas obrigações, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160, a não implementação de quaisquer das Condições Suspensivas, conforme abaixo elencadas:

- (i) fornecimento ao Coordenador Líder, pelos Ofertantes, conforme o caso, em tempo hábil, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender às normas aplicáveis à Emissão de forma satisfatória para o Coordenador Líder e seus assessores legais externos;
- (ii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão aos Ofertantes, suas respectivas afiliadas, bem como aos Ativos Alvo (conforme abaixo definido) que integram o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (iii) contratação, manutenção e remuneração dos prestadores de serviços necessários à Oferta pela Administradora e/ou pelo Fundo, conforme o caso;
- (iv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora, e/ou Gestora; (b) pedido de autofalência da Administradora, e/ou da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora e/ou da Gestora; (d) propositura, pela Administradora e/ou Gestora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial,

- independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, pela Administradora e/ou pela Gestora; ou (f) propositura de medidas antecipatórias judiciais para quaisquer dos procedimentos descritos nos itens (c) e (d) acima, ou, ainda, qualquer processo judicial similar em outra jurisdição, pela Administradora e/ou pela Gestora, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (v) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
  - (vi) definição, pelas Partes, quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;
  - (vii) registro ordinário da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
  - (viii) registro das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), observadas as restrições dispostas na regulamentação aplicável e no Regulamento;
  - (ix) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, conforme aplicável, o Prospecto, a Lâmina, o material de marketing da Oferta a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas aos Investidores, estudo de viabilidade, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas (“**Documentos da Oferta**”);
  - (x) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder exclusivamente para a análise dos Ativos Alvo, conforme aplicável, bem como do processo de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - (xi) realização de *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *Roadshow* (conforme abaixo definido), (b) ao procedimento de coleta de ordens de subscrição e (c) à divulgação do Anúncio de Encerramento;
  - (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da Data de Subscrição, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal dos assessores legais (“**Legal Opinion**”), elaborado de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Oferta; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175, nos Normativos ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *due diligence*; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, sendo certo que a *Legal Opinion* não deverá conter qualquer ressalva;
  - (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, das versões assinadas da *Legal Opinion*, com conteúdo aprovado nos termos acima;
  - (xiv) definição pelos Ofertantes e pelo Coordenador Líder dos termos e condições da Oferta para divulgação a potenciais Investidores interessados em adquirir as Cotas, sempre no limite de suas responsabilidades e em atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;

- (xv) obtenção pelos Ofertantes de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xvi) que, na data de divulgação do Anúncio de Início, todas as informações e declarações relativas aos Ofertantes e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, precisas, consistentes e atuais;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora, da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência, direta de ações do capital social da Gestora, da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Para fins de esclarecimento, entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- (xviii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010 (em conjunto, as "**Leis Anticorrupção**") pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas) e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xix) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xx) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora e/ou da Administradora e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xxii) cumprimento pela Gestora, pela Administradora e/ou sociedades de seus respectivos grupos econômicos, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis, e no limite de suas responsabilidades, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto do Contrato de Distribuição;

- (xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, e no limite de suas responsabilidades, exigíveis até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme aplicáveis;
- (xxiv) autorização ao Coordenador Líder para divulgar a Oferta por qualquer meio, inclusive com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, nos limites da legislação em vigor e de acordo com as práticas de mercado;
- (xxv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos dos Códigos ANBIMA;
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro dos Ofertantes e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos perante o Coordenador Líder;
- (xxvii) pagamento, pelo Fundo, de todos os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos, sendo que as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos do Fundo deverão ser arcadas pela Gestora;
- (xxviii) fornecimento, pela Gestora, de declaração de veracidade relativamente às informações prestadas ou de outra forma contidas no material de divulgação da Oferta; e
- (xxix) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do checklist preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos do parágrafo acima, a observação de determinada Condição Precedente ou conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes desde já se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160.

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados**

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, podendo haver alterações em razão da eventual emissão das Cotas Adicionais.

**Custo de Distribuição**

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$( <sup>1</sup> / <sup>2</sup> )	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)( <sup>1</sup> )	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	960.000,00	0,40%	4,00	0,40%
Tributos sobre Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	68.387,79	0,03%	0,28	0,03%
Assessores Legais	390.000,00	0,16%	1,63	0,16%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,02%	0,25	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.744,96	0,01%	0,05	0,01%

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$( <sup>1</sup> )( <sup>2</sup> )	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)( <sup>1</sup> )	% em relação ao preço unitário da Cota
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,01%	0,06	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,02%	0,19	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	105.000,00	0,04%	0,44	0,04%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,04%	0,38	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	10.986,00	0,00%	0,05	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,08%	0,83	0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>1.957.220,64</b>	<b>0,82%</b>	<b>8,16</b>	<b>0,82%</b>

(<sup>1</sup>) Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(<sup>2</sup>) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(<sup>3</sup>) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

### Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

**Comissão de Coordenação, Estruturação e Distribuição:** a título de comissão de coordenação e estruturação e distribuição, será pago ao Coordenador Líder o valor correspondente a 0,40% (quarenta centésimos por cento), incidente sobre o valor equivalente ao montante de Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão, incluindo eventuais Cotas emitidas por meio do Lote Adicional, devido integralmente pela Classe ("**Comissão de Estruturação**").

### **Garantia de Subscrição**

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

### **Cópia do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Cidade do Rio de Janeiro, RJ - CEP 22440-032

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DO LOTE ADICIONAL, O VALOR DA COMISSÃO DE ESTRUTURAÇÃO SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM**

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, a Classe alocará, preponderantemente, seu patrimônio líquido em cotas da Classe Investida. A Classe não possui qualquer outro ativo pré-determinado ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.



## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

### 13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Preliminar como anexos:

**Anexo I** – Ato de Aprovação da Oferta

**Anexo II** – Regulamento do Fundo

**Anexo III** – Outras Informações do Fundo, da Oferta e da Gestora

**Anexo IV** – Estudo de Viabilidade

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no: (i) Seção “A. Prestadores de Serviço” do Regulamento, (ii) Seção “C. Responsabilidade de Prestadores de Serviço” do Regulamento, (iii) Seção “Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder” do Regulamento e (iv) Seção “G. Encargos do Fundo e da Classe” do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no: (i) Seção “Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder” do Anexo I do Regulamento, (ii) Seção “H. Responsabilidade dos Cotistas” do Anexo I do Regulamento; (iii) Seção “A. Objeto da Classe e Política de Investimento” do Anexo I do Regulamento, (iv) Seção “B. Cotas e Subclasses” do Anexo I do Regulamento, (v) Seção “G. Aplicação, Amortização e Resgate” do Anexo I do Regulamento, (vi) Seção “D. Taxas e Outros Encargos” do Anexo I do Regulamento, (vii) Seção “C. Distribuição de Rendimentos” do Anexo I do Regulamento, (viii) Seção “L. Comunicações” do Anexo I do Regulamento, (ix) Seção “H. Assembleia Geral de Cotistas” do Regulamento, (x) Seção “J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe” do Anexo I do Regulamento, (xi) Seção “K. Liquidação e Encerramento” do Anexo I do Regulamento, (xii) Seção “C. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço” do Regulamento, (xiii) Seção “J. Tributação Aplicável” do Regulamento, e (xiv) Seção “E. Assembleia Especial de Cotistas” do Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível. Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do *website* da Gestora: <https://www.xpasset.com.br/>.

### 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

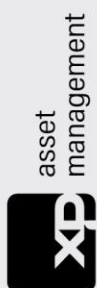
Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

**<https://www.gov.br/cvm/pt-br>** – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER”,

clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção, no Prospecto Preliminar, das informações previstas pela Resolução CVM 160.



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

#### Administradora

##### XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22440-032

**At.:** Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

**E-mail:** [adm.fundos.estruturados@xpi.com.br](mailto:adm.fundos.estruturados@xpi.com.br) / [juridicofundos@xpi.com.br](mailto:juridicofundos@xpi.com.br)

**Website:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria>

#### Gestora

##### XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 3º andar, São Paulo/SP

**At.:** Bruno Castro

**Tel.:** (11) 3526-4358

**E-mail:** [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br) / [juridico@xpasset.com.br](mailto:juridico@xpasset.com.br)

**Website:** <https://www.xpasset.com.br/>

### 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

#### Coordenador Líder

##### XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22440-032

**At.:** Departamento Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

**Tel.:** +55 (11) 3526-1300

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

#### Assessor Legal do Coordenador Líder

##### STOCHE FORBES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04538-132

**At.:** Marcos Ribeiro / Bernardo Kruehl

**Tel.:** (11) 3755-5400

**E-mail:** [mribeiro@stoccheforbes.com.br](mailto:mribeiro@stoccheforbes.com.br) / [blima@stoccheforbes.com.br](mailto:blima@stoccheforbes.com.br)

#### Assessor Legal da Gestora

##### MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, São Paulo, SP, CEP 01403-001

**At.:** Mariane C. Kondo e Flávio B. Lugão

**Tel.:** +55 (11) 3147-2615 / (11) 3147-2564

**E-mail:** [mariane.kondo@mattosfilho.com.br](mailto:mariane.kondo@mattosfilho.com.br) / [flavio.lugao@mattosfilho.com.br](mailto:flavio.lugao@mattosfilho.com.br)

**Website:** <https://www.mattosfilho.com.br/>

#### Escriturador

##### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ

**At.:** Raphael Morgado

**Tel:** (21) 3514-0000

**E-mail:** [raphael.morgado@oliveiratrust.com.br](mailto:raphael.morgado@oliveiratrust.com.br) / [sqclient@oliveiratrust.com.br](mailto:sqclient@oliveiratrust.com.br) /

[sqescrituração@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituração@oliveiratrust.com.br) / [sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br](mailto:sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br) /

[sqcustodia@oliveiratrust.com.br](mailto:sqcustodia@oliveiratrust.com.br)

**Website:** <https://www.oliveiratrust.com.br/>

#### 14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

#### Auditor Independente

##### ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, SP Corp Tower Torre Norte, 8º andar, conjunto 81 Itaim Bibi, São Paulo, SP

**At:** Igor Pereira

**Tel** (11) 3940-1500

**E-mail:** [igor.g.pereira.santos@br.ey.com](mailto:igor.g.pereira.santos@br.ey.com)

**Website:** [https://www.ey.com/pt\\_br](https://www.ey.com/pt_br)

#### 14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.**

#### 14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 1º de dezembro de 2024 sob o nº 0324214 e se encontra atualizado.

**14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto Preliminar**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.**

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.**

**OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.**

**AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 05 DE FEVEREIRO DE 2025.**

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

### Informações sobre o Fundo

#### Base Legal

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("**Classe**" e "**Cotas**", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e a realização das adaptações necessárias ao regulamento ("**Regulamento**"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**").

#### Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

#### Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe e sobre as Subclasses deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo, da Classe ou das Subclasses, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe ou das Subclasses, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no Anexo I do Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html).

#### Público-alvo do Fundo

As Cotas serão destinadas a investidores em geral.

#### Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("**Classe Investida**").

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima e observados os parágrafos abaixo, a Classe poderá investir seu Patrimônio Líquido em quaisquer ativos imobiliários permitidos nos termos da regulamentação em vigor (em conjunto com a Classe Investida, os "**Ativos Alvo**").

A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, poderá ser aplicada em (i) cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe, e/ou (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

A Classe investirá em Ativos Alvo e poderá destinar até 100% (cem por cento) de seu capital subscrito na Classe Investida, observado o Objetivo e a Política de Investimento da Classe.

A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item V acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (v), (vi) e (vii) do caput do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

#### Distribuição e Subscrição das Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme estipulado no item 5 “Cronograma Estimado da Oferta” deste Prospecto Preliminar.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder, indicando, dentre outras informações, a quantidade Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial) e se desejam condicionar sua adesão a Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. O Coordenador Líder somente atenderá Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

#### Integralização das Cotas

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta, sendo que as Cotas estão sujeitas a integralização por meio de Chamadas de Capital.

#### **Remuneração da Administradora, Gestora e dos demais prestadores de serviço**

Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, no Anexo do Regulamento (inclusive por meio de seus Apêndices) informa: (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão de forma segregada.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas constará no Sumário de Remuneração da Classe, disponível em seu site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar “Documentos Adicionais - Fundos de Investimento”).

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 a Classe Investida, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

**Taxa Global:** No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde 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/> (neste site, selecionar “Documentos Adicionais – Fundos de Investimento”).

**Taxa de Administração:** A título de Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

Independentemente do percentual indicado no item acima, o Administrador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.

**Taxa Máxima de Administração:** Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de administração, compreendendo a Taxa de Administração e as taxas de administração dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Administração acrescida de montante equivalente a até 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido.

**Taxa de Gestão:** A título de Taxa de Gestão será devido o valor correspondente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

**Taxa Máxima de Gestão:** Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de gestão, compreendendo a Taxa de Gestão e as taxas de gestão dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Gestão acrescida de montante equivalente a até 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Subclasse A, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com a dedução do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativos investidos pela Classe, em caso de alienação total do respectivo ativo investido pela Classe.

**Taxa Máxima de Custódia:** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pagáveis mensalmente. Adicionalmente, pela revisão de documentos e implantação do passivo da Classe, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.

A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

O valor da Taxa Máxima de Custódia será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante (“IPCA”) verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.



**I. Taxa Máxima de Distribuição e Disposições Gerais:** Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratado se remunerados de forma contínua, em atenção ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").

A Classe não possui taxa de gestão, taxa de entrada e/ou taxa de saída.

As taxas aplicáveis à Classe e às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item D e os Apêndices, sendo que os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante IPCA verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas na Seção F do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

### **Aplicação, amortização e resgate**

**Amortização:** A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

**Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas no Regulamento.

**Contratação de Empréstimos:** A Gestora está autorizada a contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e pelo Regulamento.

**Liquidação compulsória:** A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias especiais de titulares de Cotas**

As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Sem prejuízo do disposto acima, o número de votos a serem proferidos por cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II da Seção “E. Assembleia Especial de Cotistas” do Anexo I ao Regulamento depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiii) do item II da Seção “E. Assembleia Especial de Cotistas” do Anexo I ao Regulamento dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item II da Seção “E. Assembleia Especial de Cotistas” do Anexo I ao Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

### **Política de Exercício de Voto**

#### **Política de Voto da Gestora**

A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

#### **Breve Histórico da Administradora**

Em 2014, o Administrador ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.

#### **Breve Histórico da Gestora**

A Gestora foi fundada em 2006, com a criação do clube de ações XP Investor, e ao longo dos anos consolidamos nossos processos, controles e governança. Gradualmente a Gestora trouxe e formou profissionais de excelência que hoje são responsáveis por investimentos que vão desde estratégias líquidas como Renda Variável, Renda Fixa, Multimercados e Crédito Estruturado, até estratégias ilíquidas como Special Situations, Imobiliário, Agro, Infraestrutura, Private Equity e Venture Capital.

Os times de investimentos da Gestora financiam recursos para todos os setores da economia real (desde *startups* até empresas listadas em bolsa de valores), podendo fazer isto por meio de instrumentos de dívida ou participação acionária. Isso posiciona a Gestora como gestora de grande relevância, oferecendo soluções completas tanto para investidores pessoa física, quanto para investidores institucionais.

### **Tributação**

#### **Regras de Tributação do Fundo**

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas, e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto*

*Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.*

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### *IR*

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo são isentos de IR. Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário como o Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) letras hipotecárias (LI); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário (LCI); e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181 publicada em 04 de julho de 2014).

Além disso, caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

#### *IOF/Títulos*

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Não será aplicado o IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, de modo geral se sujeitam à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

## Cotista residente no Brasil para fins fiscais

### *IR*

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência de cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de cotistas pessoas físicas; e (ii) antecipação do IRPJ, para os cotistas pessoa jurídica.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente e nos termos da legislação vigente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, de montante igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 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. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

## Cotista Não Residente para fins fiscais no Brasil

### *IR*

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior para fins fiscais e que investirem nos mercados financeiro e de capitais no Brasil, nos termos da Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição de tributação favorecida ("**JTF**"), nos termos da legislação brasileira, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Isto é, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR. Por sua vez, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Cotistas pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior para fins fiscais são elegíveis à isenção prevista na Lei nº 11.033/04, inclusive se residentes em JTF.

### *IOF/Títulos*

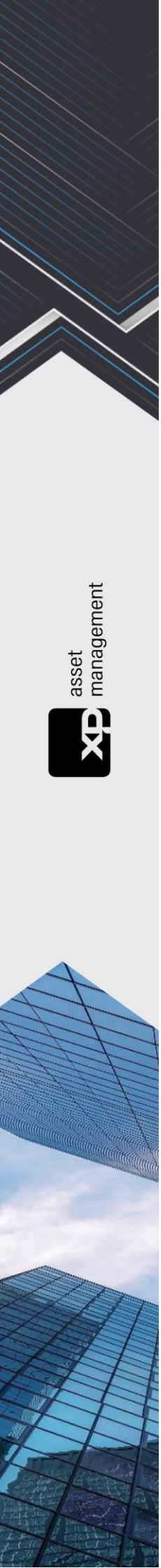
É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

### *IOF/Câmbio*

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de

câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso e saída de recursos no Brasil relacionados a investimentos no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



asset  
management

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



asset  
management

## ANEXOS

---

- ANEXO I** Ato de Aprovação da Oferta
- ANEXO II** Regulamento do Fundo
- ANEXO III** Outras Ofertas do Fundo, da Oferta e da Gestora
- ANEXO IV** Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





asset  
management

**ANEXO I**

---

Ato de Aprovação da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representado nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referida conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER** ("Classe Única"), constituída por 1 (uma) subclasse de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");
- (ii) determinar que a Classe será destinada para investidores em geral;
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação do Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade n.º 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br como o diretor responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração fiduciária, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no Artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:
- a) Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
- b) Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e
- c) Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
- (vii) Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 240.000 (duzentos e quarenta mil) das cotas subclasse A da Classe Única ("Cotas Subclasse A"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente). A Oferta terá as características abaixo:
- a. Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro ordinário, nos termos do inciso IV do Artigo 28 da Resolução CVM 160.
- b. Público-Alvo:** a Oferta será destinada a investidores em geral.
- c. Montante Inicial:** R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta, distribuição de volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas Subclasse A inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de

modificação dos termos da Oferta, nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160.

- d. **Quantidade de Cotas Inicial:** 240.000 (duzentos e quarenta mil) Cotas Subclasse A.
  - e. **Preço de Emissão:** R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A.
  - f. **Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas Subclasse A será realizada em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital.
  - g. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas Subclasse A poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas Subclasse A que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta.
  - h. **Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.
  - i. **Condições de Subscrição e Integralização:** os termos e as condições de integralização das Cotas Subclasse A serão regidos pelos Compromissos de Investimento.
  - j. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos - DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela B3. Qualquer transferência de Cotas Subclasse A a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis.
- (viii) Submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (ix) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao inciso II do Artigo 10 da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto



na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

DocuSigned by: <i>Karine Ralheonco Amorim de Sá</i> AF343106B68C4EA...	São Paulo, 29 de novembro de 2024.	Assinado por: <i>Lizandro Arnoni</i> E799C192DRD54DA
<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b> (Administradora)		
DocuSigned by: <i>U.M.F.</i> 76BD171B057A421...		<small>DocuSigned by: GILBERTO E. FANGRILANI DE ALMEIDA CPF: 471573980 Assinado por: GILBERTO E. FANGRILANI DE ALMEIDA CPF: 471573980 Página: 1/1 Data: 2024.11.29 15:30:00 ID: ECP-BR-01-AC-DAB C: BR Ente: AC-DAB-03 </small>
<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA</b> (Gestora)		

\* \* \*



asset  
management

## ANEXO II

---

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE – FEEDER****CNPJ nº 58.300.324/0001-25**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representado nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referida conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"):

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 29 de novembro de 2024, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder*" ("Instrumento de Constituição"), por meio do qual **(a)** constituíram, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), um fundo de investimento imobiliário denominado "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**", inscrito no CNPJ sob o nº 58.300.324/0001-25 ("Fundo"), cujo patrimônio é representado por classe única de cotas denominada "**CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**" ("Classe" e "Cotas", respectivamente) **(b)** aprovaram a realização da 1ª (primeira) emissão e oferta pública primária de Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "1ª Emissão" e "Oferta", respectivamente);
- (ii) em 15 de janeiro de 2025, os Prestadores de Serviços Essenciais celebraram o "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder*" ("Instrumento de Alteração"), por meio do qual o regulamento do Fundo ("Regulamento") foi alterado para atender a exigências formuladas pela CVM por meio do Ofício nº 1/2025/CVM/SSE/DSEC, no âmbito do pedido de registro ordinário da Oferta e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3") no processo de listagem do Fundo e

admissão à negociação das cotas da 1ª Emissão no ambiente de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3; e

- (iii) foram formuladas novas exigências pela CVM por meio do Ofício nº 14/2025/CVM/SSE/DSEC, no âmbito do pedido de registro ordinário da Oferta, nos termos do Artigo 28 e seguintes da Resolução da CVM 160, para sanar os vícios remanescentes do Regulamento, em relação ao disposto na Resolução CVM 175.

#### **RESOLVEM:**

- (i) alterar o item II da Seção F do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“A remuneração que será devida pela Classe ou pela Subclasse pela prestação dos serviços de administração da Classe (“Taxa de Administração”), gestão da carteira da Classe (“Taxa de Gestão”), custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe (“Taxa de Custódia”) serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I e/ou nos Apêndices deste Regulamento, conforme o caso”;*
- (ii) alterar o item I (xx) da Seção G do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Custódia”;*
- (iii) alterar o item I (iii) da Seção H do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo”;*
- (iv) aprovar a exclusão do item I (iv) da Seção H do Regulamento;
- (v) alterar o item I (v) da Seção H do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175”;*
- (vi) alterar o item I (vi) da Seção H do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento, com exceção dos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item V.4 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175”;*
- (vii) alterar o item V.3 da Seção H do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vi) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado”;*
- (viii) alterar o item V.4 da Seção H do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados*

*no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas”;*

**(ix)** alterar o item I.1.2 da Seção B do Anexo I ao Regulamento (“Anexo I”), o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *“as Subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração e Taxa de Gestão), conforme estabelecido nos Apêndices”;*

**(x)** alterar os itens I, II, III e “Taxa Global” da Seção D do Anexo I, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo (inclusive por meio de seus Apêndices) informa: (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão de forma segregada.”*

*“II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas constará no Sumário de Remuneração da Classe, disponível no site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar “Documentos Adicionais – Fundos de Investimento”).”*

*“III. 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 a Classe Investida, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.”*

*Taxa Global. “No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde 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/> (neste site, selecionar “Documentos Adicionais – Fundos de Investimento”).”*

- (xi)** alterar o item II (iv) da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe"*;
- (xii)** aprovar a exclusão do item II (v) da Seção E do Anexo I;
- (xiii)** alterar o item II (xi) da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;"*
- (xiv)** alterar o item II (xiii) da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I, com exceção dos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item III.5 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e;"*
- (xv)** alterar o item III.3 da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"a deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas"*;
- (xvi)** alterar o item III.4 da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"as deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiii) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado"*;
- (xvii)** alterar o item III.5 da Seção E do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas"*;
- (xviii)** alterar o item V da Seção I do Anexo I, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: *"Nas hipóteses elencadas no item II acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento da Taxa de Gestão, calculada pro rata temporis nos termos dos Apêndices até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas"*;
- (xix)** aprovar a exclusão dos itens VI, VI.1 e VII da Seção I do Anexo I;


- (xx) renumerar os itens da Seção I do Anexo I, em razão da exclusão dos itens VI, VI.1 e VII, conforme disposto acima;
- (xxi) alterar a Seção A do Apêndice A ao Anexo I ("Apêndice A"), de modo que a Taxa de Gestão da Subclasse A passará a vigorar com a seguinte redação: "*A título de Taxa de Gestão, será devido o valor correspondente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido*"; e
- (xxii) aprovar a exclusão do item "Taxa de Performance" na Seção A do Apêndice A.
- (xxiii) Aprovar a nova versão do Regulamento, que segue consolidado na forma do **ANEXO I** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta;
- (xxiv) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação da deliberação acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e
- (xxv) Ratificar as demais deliberações tomadas no âmbito do Instrumento de Constituição e do Instrumento de Alteração que não tenham sido expressamente alteradas por este Instrumento de Deliberação Conjunta.

Em atenção ao inciso II do Artigo 10 da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.


São Paulo, 05 de fevereiro de 2025.

Assinado por:  
  
 952D544FEEB14D8...

DocuSigned by:  
  
 B0EFD926E7334AF...

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS  
 E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**  
 (Administradora)

DocuSigned by:  
  
 582E8266FF374E9...

ned by:  
  
 B057A421...

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**  
 (Gestora)

\* \* \*



## **ANEXO I**

### **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE – FEEDER**

CNPJ nº 58.300.324/0001-25

*(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)*

**REGULAMENTO  
DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE ("FUNDO")**

<b>Prazo de Duração:</b> 8 (oito) anos <sup>1</sup> , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
---	---------------------------------	--

**A. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Prestadores de Serviços Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 12.794, de 21 de janeiro de 2013 <b>CNPJ:</b> 16.789.525/0001-98	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04
<b>Outros</b>	
<b>Custodiante e Escriturador</b>	<b>Distribuidores</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

**B. CLASSE(S) DE COTAS**

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

**C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento.

<sup>1</sup> Contados da data da primeira integralização das Cotas do Fundo.

**II.** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, conforme aplicável.

**III.** A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essenciais perante o Fundo, a Classe e os outros prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seus Anexos e apêndices (conforme o caso e quando aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável.

#### **D. OBRIGAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**I. Obrigações da Administradora.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

**I.1.** Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (i)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii)** abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv)** representar o Fundo e a Classe em juízo e fora dele, podendo conferir procuração a Gestora para que proceda com a representação;
- (v)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (vi)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientações da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do parágrafo 2º do Artigo 48 da parte geral da Resolução CVM n 175;
- (vii)** considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido"), de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  1. não integram o ativo da Administradora;
  2. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  3. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  4. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  5. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e



6. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (ix)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
1. a documentação relativa aos ativos imobiliários e às operações do fundo; e
  2. os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi)** custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituam ativo da Classe.
- I.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:
- (i)** cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos Artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii)** observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
1. o registro de Cotistas;
  2. o livro de atas de Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas;
  3. o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  4. os pareceres do auditor independente; e
  5. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv)** solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (v)** pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vi)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vii)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (viii)** manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (ix)** observar as disposições do Regulamento;
- (x)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas; e
- (xi)** adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II. Obrigações da Gestora.** A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe realizar os atos de gestão da carteira do Classe, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**II.1.** A Gestora detêm amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo e demais ativos previstos no item I da Seção A do Anexo I em nome da Classe, exceto imóveis e direitos reais sobre imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

**II.2.** A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**II.3.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

**(i)** cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

**(ii)** observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no Artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

**(iii)** identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, recomendando e instruindo a Administradora para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**(iv)** recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe;

**(v)** auxiliar a Administradora no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que venham a compor o Patrimônio Líquido, auxiliando a Administradora na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração de imóveis que venham integrar a carteira da Classe, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

**(vi)** monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

**(vii)** diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários de imóveis, se aplicável;

**(viii)** diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação de imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Classe, se aplicável;

**(ix)** monitorar investimentos realizados pela Classe;

**(x)** orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento da Classe, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xi)** orientar a Administradora a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em ativos pela Classe para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii)** elaborar relatórios de investimento realizados pelo Classe em ativos;
- (xiii)** recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xiv)** indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado das obrigações previstas acima;
- (xv)** validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis;
- (xvi)** responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a Classe realize seus investimentos em imóveis, conforme aplicável;
- (xvii)** informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (xviii)** providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (xix)** diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (xx)** observar as disposições do Regulamento;
- (xxi)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas;
- (xxii)** adotar as normas de conduta previstas no Artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xxiii)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira dos demais ativos previstos no item I da Seção A do Anexo I, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (xxiv)** sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xxv)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos que compõem a carteira da Classe, conforme política de voto;
- (xxvi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (xxvii)** quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Especial de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas.

## **E. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

- I.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

**II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

**III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

**IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

#### **F. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe ou subclasses de Cotas, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção G do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento e nos respectivos apêndices do Anexo I, que estabelecem as características das subclasses da Classe ("Apêndices" e "Subclasses", respectivamente).

**II.** A remuneração que será devida pela Classe ou pela Subclasse pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão"), custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I e/ou nos Apêndices deste Regulamento, conforme o caso.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I e nos Apêndices.

#### **G. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE**

**I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do auditor independente;

- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;
  - (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
  - (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
  - (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
  - (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;
  - (x)** despesas com a realização de Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas;
  - (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
  - (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
  - (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
  - (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;
  - (xv)** royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
  - (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;
  - (xvii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix)** contratação de agência de classificação de risco de crédito;
  - (xx)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Custódia;
  - (xxi)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
  - (xxii)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe; e
  - (xxiii)** honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

**III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

**IV.** Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável com base no Capital Comprometido (conforme definido abaixo), exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

**V.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

## **H. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**I. Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe ou Subclasses de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

**(i)** as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

**(ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

**(iii)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

**(iv)** a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

**(v)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

**(vi)** alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento, com exceção dos subitens (ii), (iii), (iv) e (iv) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item V.4 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**(vii)** a segunda prorrogação do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

**I.1.** Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**I.2.** As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**II. Convocação.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

**II.1.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**II.2.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**III. Forma.** As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

**IV. Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, nos termos do parágrafo sexto do Artigo 76 da Resolução CVM 175, os Cotistas terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

**V. Quórum e Deliberações.** A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**V.1.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**V.2.** Sem prejuízo do disposto no item V.1, o número de votos a serem proferidos por Cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**V.3.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vi) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

**V.4.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (iv) do item I acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**V.5.** Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

**V.6.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**VI. Quem pode votar.** Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

**VI.1.** 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.

**VI.1.1.** Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo, o mesmo sendo aplicável para a Classe Investida e demais ativos da carteira do Fundo.

**VI.2.** A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

## I. FATORES DE RISCO GERAIS

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE.**

**III.** Os serviços são prestados ao Fundo, à Classe e à Classe Investida em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

**IV.** O Fundo, a Classe e a Classe Investida poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e da Classe Investida e a regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos na Seção D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe e a carteira da Classe Investida possam incorrer.

**VI.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento e no regulamento da Classe Investida.

**VII.** O Fundo, a Classe e a Classe Investida podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária



integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento do Anexo I e na política de investimento da Classe Investida.

## **J. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos à regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

**II.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

**III.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei 8.668/93.

**IV.** A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

**V.** Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**VI.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**VII.** Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**VII.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

**VIII.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**IX.** A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **K. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**I. Serviço de Atendimento ao Cotista (“SAC”).** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo, a Classe e as Subclasses ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, para o seguinte endereço eletrônico ou por meio do telefone 0800 883 6332.

**II. Foro para solução de conflitos.** Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

**III. Política de Voto da Gestora.** A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

**IV. Anexos e Apêndices.** O Anexo I e os Apêndices constituirão partes integrantes e inseparáveis deste Regulamento e obrigarão integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral e os Apêndices prevalecerão sobre a parte geral e o Anexo I.

**V. Definição de “Dia Útil”.** Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**VI. Poderes da Gestora.** A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

**VI.1.** A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

**VI.2.** A Gestora pode, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, desde que autorizada pela Assembleia Especial de Cotistas e conte com alerta em destaque no material de divulgação, nos termos do Artigo 86, §2º da Resolução CVM 175.

\* \* \*

**ANEXO I**
**Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder (“Classe”)**

<b>Público-Alvo da Classe:</b> A Classe é destinada a investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo de Duração:</b> 8 (oito) anos <sup>2</sup> , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a exclusivo critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

**A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**I. Objetivo e Política de Investimento:** A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação do Patrimônio Líquido em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“Classe Investida”).

**I.1.** Sem prejuízo do disposto no item I acima e observados os itens III e IV abaixo, a Classe poderá investir seu Patrimônio Líquido em quaisquer ativos imobiliários permitidos nos termos da regulamentação em vigor (em conjunto com a Classe Investida, os “Ativos Alvo”).

**I.2.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, poderá ser aplicada em **(i)** cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe, e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

**II.** A Classe investirá em Ativos Alvo e poderá destinar até 100% (cem por cento) de seu capital subscrito na Classe Investida, observado o Objetivo e a Política de Investimento da Classe.

**III.** A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175

**IV.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item III acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (v), (vi) e (vii) do caput do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**V.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

<sup>2</sup> Contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe Investida.

**V.1.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

**V.2.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**VI.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

**VII.** A Classe poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas ("Capital Comprometido") para investimentos nos Ativos Alvo durante o prazo de 3 (três) anos, contados da data de início da Classe ("Período de Investimento"), podendo seu término ser **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora.

**VIII.** Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos da Seção B deste Anexo, se ainda houver Capital Comprometido e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

**IX.** Sem prejuízo da Cláusula acima, contados do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento até a liquidação da Classe, a Gestora iniciará os respectivos processos de desinvestimento da Classe nos Ativos Alvo ("Período de Desinvestimento"), mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, busquem propiciar ao Cotista o melhor retorno possível, observado que os investimentos da Classe poderão ser liquidados a qualquer tempo, inclusive durante o Período de Investimento, por determinação da Gestora.

**X. Coinvestimento.** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Alvo a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Alvo.

**XI. Restrições Aplicáveis aos RPPS.** Este Anexo I observa, no que couber e conforme o disposto no item XI.1 abaixo, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.963, de 25 de novembro de 2021 ("Resolução CMN 4.963"). Não há obrigação da Classe, da Classe Investida, da Administradora e/ou da Gestora de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entrem em vigor após o registro da Classe junto à CVM.

**XI.1.** Caberá ao próprio Cotista que estiver sujeito à Resolução CMN 4.963 o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos detidos pelo Cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido Cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estejam em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo à Administradora e/ou à Gestora a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.

**XII. Vedações Aplicáveis aos RPPS.** É vedado à Classe ou à Classe Investida aplicar recursos, diretamente, ou por meio de cotas de fundos de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais entes

federativos que os Cotistas sejam vinculados figurem como emissores, como devedores ou prestem fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, nos termos do disposto no inciso II do Artigo 28 da Resolução CMN 4.963. Caberá exclusivamente à Gestora, com relação a todos os ativos investidos pela Classe e pela Classe Investida selecionados pela Gestora, o monitoramento e observância da vedação prevista neste item.

## B. COTAS E SUBCLASSES

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão de Cotas, observado que a Classe é composta por 1 (uma) Subclasse, qual seja, as Cotas Subclasse A, conforme características estabelecidas no Apêndice A.

**I.1.** Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, poderão ser constituídas novas Subclasses de Cotas para a Classe, nos termos da regulamentação em vigor.

**I.1.1.** As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

**I.1.2.** As Subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração e Taxa de Gestão), conforme estabelecido nos Apêndices.

**I.2.** A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse.

**I.3.** A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por Cotas Subclasse A, no montante de até 240.000 (duzentos e quarenta mil) Cotas, com valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão de eventual lote adicional de Cotas. O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

**I.4.** Caso a Administradora, mediante recomendação da Gestora, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, inclusive por meio da constituição de novas subclasses, nos termos do item I.1 acima, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

**I.4.1.** No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.4 acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva Subclasse da qual é Cotista, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que, a critério da Gestora, conforme indicado à Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas da respectiva Subclasse ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**I.4.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração **(i)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, **(ii)** os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados eventuais passivos, **(iii)** o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, ou **(iv)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou

acréscimos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

**I.5.** Sem prejuízo do disposto no item I.4, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

**I.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.5, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

**I.5.2.** No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.5 acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva Subclasse da qual é Cotista, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**I.6.** O direito de preferência referido nos itens I.4 e I.5 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em observância ao prazo mínimo e aos demais procedimentos e prazos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e do Escriturador em vigor à época de cada emissão de Cotas.

**II.** As Cotas da Classe serão integralizadas mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme procedimento disposto nos itens a seguir.

**III. Procedimento de Chamadas de Capital.** Na medida em que a Administradora, conforme instruções da Gestora, identificar intenção de investimento da Classe Investida, conforme a política de investimento da Classe Investida, e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo ou da Classe, a Administradora realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo (“Chamada de Capital”), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos instrumento particular de compromisso de investimento para integralização de Cotas e outras avenças, que irá regular os termos e as condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista (“Compromisso de Investimento”), do comprovante de subscrição de Cotas que o Cotista assinará no ato de cada subscrição de Cotas (“Documento(s) de Subscrição”) ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**III.1.** A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento da Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; **(ii)** valor total que deverá ser integralizado; e **(iii)** data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os Cotistas acessem o Custodiante para realização das operações de integralização das Cotas.

**IV.** As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, conforme instruções da Gestora, nos termos deste Anexo I, do Compromisso de Investimento, do Documento de Subscrição ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**V.** Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Compromisso de

Investimento, no Documento de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**VI.** No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Cotista ficará de pleno direito constituído em mora ("Cotista Inadimplente"). Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, a Administradora deverá tomar as seguintes providências: **(i)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de **(a)** multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, **(b)** de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, **(c)** dos custos de tal cobrança; **(ii)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, a contar da data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e **(iii)** caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos nas alíneas "a" a "c" do subitem (i) acima.

**VII.** O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: **(i)** a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou **(ii)** a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente e sofrerá as penalidades previstas no item VI. Acima, inclusive com a dedução dos rendimentos a que teria direito para arcar as obrigações devidas e não pagas.

**VIII.** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

**IX.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

**X.** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

**XI.** Após a devida regularização da integralização pelo Cotista, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá instruir o Administrador a abster-se de exigir o pagamento de multas e atualizações monetárias, levando em conta o contexto particular do inadimplemento. A título ilustrativo, falhas operacionais e atrasos na nomeação de representante legal do Cotista, em eventos de sucessão ou incapacidade, constituem razões válidas para tal isenção.

**XII.** As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos - DDA; e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

**XII.1.** Após a liquidação financeira da distribuição das Cotas, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado que as Cotas estarão sujeitas a um período de restrição de negociação de 3 (três) anos, a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da primeira oferta pública das Cotas ("Período de Lock-Up"), durante o qual o Cotista estará impedido de negociar as Cotas de acordo com as regras e procedimentos da B3.

**XII.2.** Mediante a divulgação de comunicado ao mercado, o Período de Lock-Up poderá ter seu término **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora, a depender do término do prazo do Período de Investimento, nos termos do item VII da Seção A do Anexo I.

**XIII.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas e/ou eventual transferência de Cotas subscritas mas não integralizadas.

### **C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**I.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

**II.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

**III.** A Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos distribuídos pela Classe Investida em Ativos Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**IV.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

**V.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**VI.** A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.



**D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS**

**I. Transparência Informacional.** Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo (inclusive por meio de seus Apêndices) informa: (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão de forma segregada.

**II.** Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas constará no Sumário de Remuneração da Classe, disponível no site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").

**III.** 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 a Classe Investida, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

**Taxa Global**

No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde 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/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").

<b>Taxa de Administração</b>	<b>Taxa de Gestão</b>
Conforme definida em cada Apêndice.	Conforme definida em cada Apêndice.
<b>Taxa Máxima de Administração</b>	<b>Taxa Máxima de Gestão</b>
Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de administração, compreendendo a Taxa de Administração e as taxas de administração dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Administração acrescida de montante equivalente a até 0,1% (um décimo por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido.	Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de gestão, compreendendo a Taxa de Gestão e as taxas de gestão dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Gestão acrescida de montante equivalente a até 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido.

### Taxa Máxima de Custódia

- I.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pagáveis mensalmente. Adicionalmente, pela revisão de documentos e implantação do passivo da Classe, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.
- II.** A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- III.** O valor da Taxa Máxima de Custódia será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante ("IPCA") verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

### Taxa Máxima de Distribuição e Disposições Gerais

- I.** Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratado se remunerados de forma contínua, em atenção ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").
- II.** A Classe não possui taxa de entrada e/ou taxa de saída.
- III.** As taxas aplicáveis à Classe e às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta seção D e os Apêndices, sendo que os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante IPCA verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.
- IV. Outros Encargos:** A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção G do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

### E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

- I. Procedimento.** Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.
- II. Competência privativa.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:
- (i)** as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
- (ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;
- (iii)** a emissão de novas Cotas, observado o capital autorizado da Classe;
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

- (v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, que terá prazo de mandato de 1 (um) ano, a ser encerrar na Assembleia Especial de Cotistas subsequente que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração e Taxa de Gestão, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (xii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;
- (xiii) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I, com exceção dos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item III.5 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (xiv) a segunda prorrogação do Prazo de Duração da Classe, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano contado da data da primeira integralização de Cotas da Classe.

**III. Quórum e Deliberações.** A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

**III.1.** As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**III.2.** Sem prejuízo do disposto no item III.1 acima, o número de votos a serem proferidos por cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

**III.3.** A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**III.4.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiii) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

**III.5.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (iv), (viii), (x), (xi) e (xii) do item II dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**III.6.** A Gestora deverá submeter para apreciação dos Cotistas da Classe a orientação de voto a ser proferida pelo Gestora no âmbito das assembleias de cotistas da Classe Investida que tenham como ordem do dia deliberar sobre qualquer Matéria Qualificada Master (conforme definidas abaixo). Os votos proferidos pelos Cotistas nos termos deste item serão contabilizados na forma prevista no regulamento da Classe Investida.

**III.6.1.** As “Matérias Qualificadas Master” são as matérias indicadas nos subitens (i) a (ix) a seguir, com relação às quais os Cotistas terão o direito de deliberar previamente de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: **(i)** alteração da política de investimento da Classe Investida; **(ii)** destituição ou substituição da Gestora no nível da Classe Investida, sem justa causa e escolha de sua substituta; **(iii)** aprovação dos atos da que configurem potenciais conflitos de interesses no nível da Classe Investida; **(iv)** amortizações e/ou resgate das cotas da Classe Investida em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; **(v)** aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance devidas pela Classe Investida; **(vi)** liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia de cotistas da Classe Investida; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; **(viii)** emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e **(ix)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

**III.7.** Sem prejuízo do disposto no item III.6 acima, fica desde já estabelecido que competirá à Gestora representar a Classe e exercer, de acordo os melhores interesses da Classe e sem necessidade de aprovação prévia pelos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas, o direito de voto nas assembleias de cotistas da Classe Investida que tenham como ordem do dia deliberar sobre quaisquer outras matérias além das Matérias Qualificadas Master.

## F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

**I. Negociação de Cotas:** Após o Período de Lock-Up, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

**I.1.** As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora dos ambientes de bolsa de valores e balcão da B3, mediante termo de cessão e transferência, sendo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão satisfatória dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

**I.2. Intervalo para atualização do valor da Cota:** Diariamente.

## G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

**I. Amortização:** A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

**I.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

**II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**II.1.** Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**III. Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

**IV. Contratação de Empréstimos:** A Gestora está autorizada a contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

**V. Liquidação compulsória:** A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a conseqüente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

## **H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I, no Compromisso de Investimento e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## **I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**I.** A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

**II.** A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** Renúncia Motivada, observado o disposto no item VI (A); **(ii)** renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; **(iii)** destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item VI (B), por deliberação de Assembleia de Cotistas; **(iv)** destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(v)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

**III.** As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. A Gestora poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há Justa Causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

**IV.** Na hipótese de destituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

**V.** Nas hipóteses elencadas no item II acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos dos Apêndices até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

**VI. (A)** Entende-se por "Renúncia Motivada", a renúncia da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência da Gestora: **(i)** modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, **(ii)** inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, **(iii)** reduzam a remuneração da Gestora, **(iv)** resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou **(v)** modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos. **(B)** Entende-se por "Justa Causa", a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Gestora, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo I, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que comprovado por decisão final, caso proferida nas instâncias administrativa ou arbitral, ou decisão contra a qual não seja cabível recurso com efeito suspensivo, na hipótese de decisão judicial.

#### **J. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE**

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; **(iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

#### **K. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO**

**I. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

**II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

**III. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

**L. COMUNICAÇÕES**

- I.** A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe e sobre as Subclasses deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo, da Classe ou das Subclasses, conforme o caso.
- II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe ou das Subclasses, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.
- II.1.** Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.
- III.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.
- IV.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.
- V.** As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [//www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html)

**M. FATORES DE RISCO DA CLASSE**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**APÊNDICE A**
**Descritivo da Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> A Subclasse A é destinada para investidores em geral.	<b>Denominação:</b> Subclasse A
---	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE A**

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
<p>A título de Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.</p> <p>Independentemente do percentual indicado no item acima, o Administrador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.</p> <p>..</p>	<p>A título de Taxa de Gestão, será devido o valor correspondente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.</p>

**FORMA DE CÁLCULO**

- I. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Subclasse A, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- II. A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com a dedução do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativos investidos pela Classe, em caso de alienação total do respectivo ativo investido pela Classe.

\* \* \*





asset  
management

### **ANEXO III**

---

Outras Ofertas do Fundo, da Oferta e da Gestora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas Subclasse A da Classe Única do

# Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder

No montante de, inicialmente,

**R\$ 240.000.000,00**

(duzentos e quarenta milhões de reais)

*Classificação ANBIMA: Outros – Papel / Fundos*

Coordenador Líder



Gestor



# Agenda

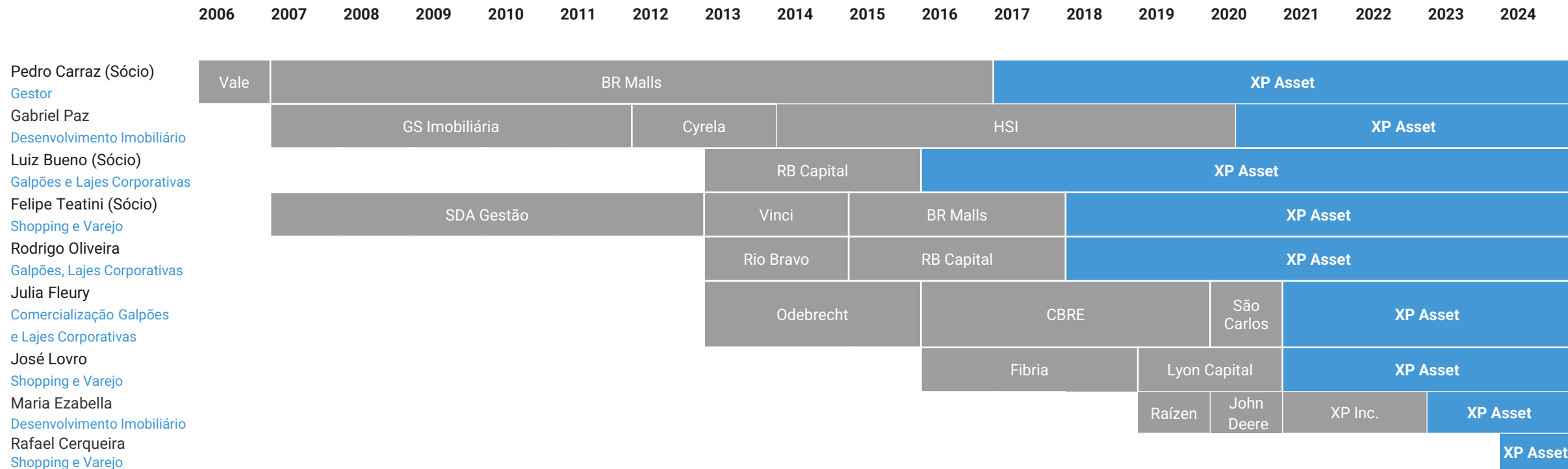
1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

# Agenda

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

# Nosso Time

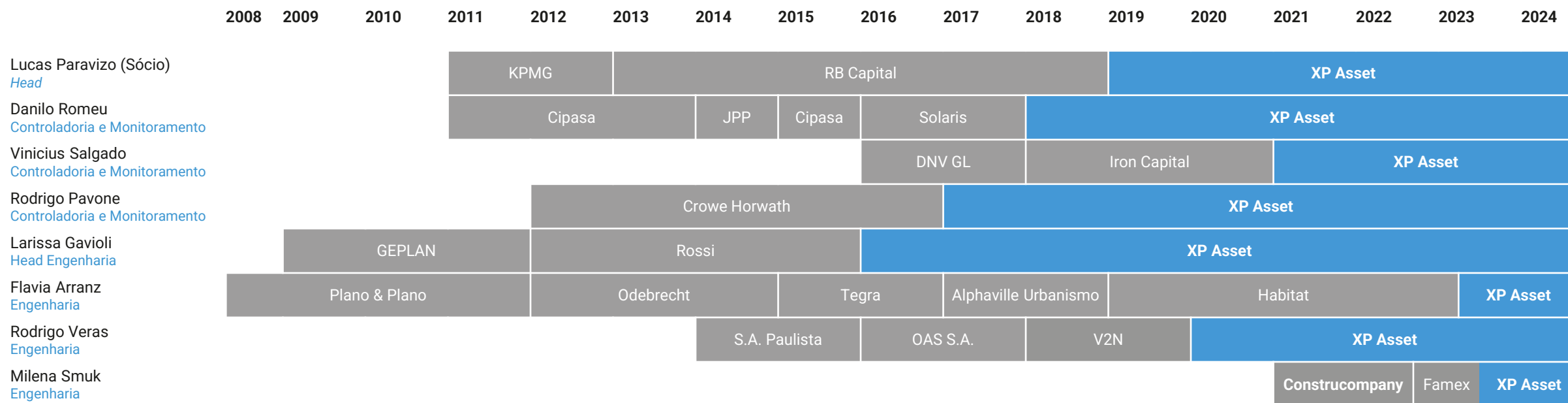
## Ativos Reais



Fonte: XP Asset Management.

# Nosso Time

## Controladoria, Monitoramento e Engenharia



Fonte: XP Asset Management.

# Evolução da Área

2017

2024



5 pessoas diretas



28 pessoas diretas



1 sócio da XP Inc



6 sócios da XP Inc



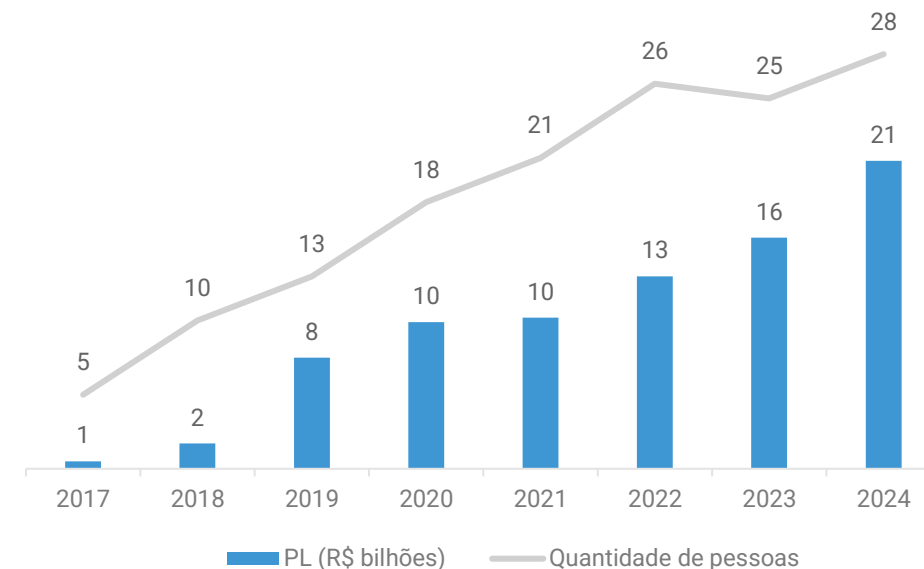
R\$0,5Bi PL sob gestão<sup>1</sup>



+R\$20,8Bi PL sob gestão

CAGR = ~70,3%

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



Fonte: XP Asset Management. <sup>1</sup>PL contábil





# Imobiliário

## Sólido Histórico na Economia Real

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

## Aquisições com governança

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

## Ampla cobertura

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

Fonte: XP Asset Management

## Fundos de Ativos Reais

### Fundos de Tijolos



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

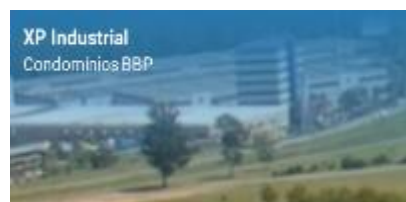
**O maior fundo de tijolo da indústria de FIIs.**



**XPPR11** – Gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.



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



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

### Fundos de Desenvolvimento

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

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

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

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

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

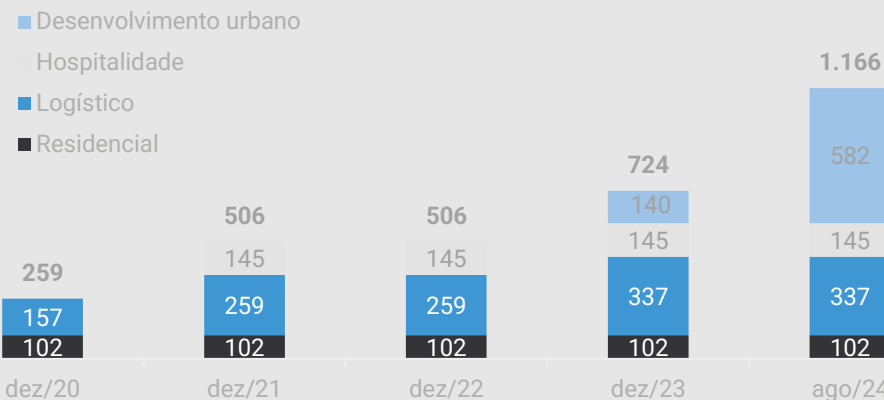
Parceria com a JHSF para investimentos em ativos imobiliários nos EUA, sobretudo nas cidades de Miami e Nova York.

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

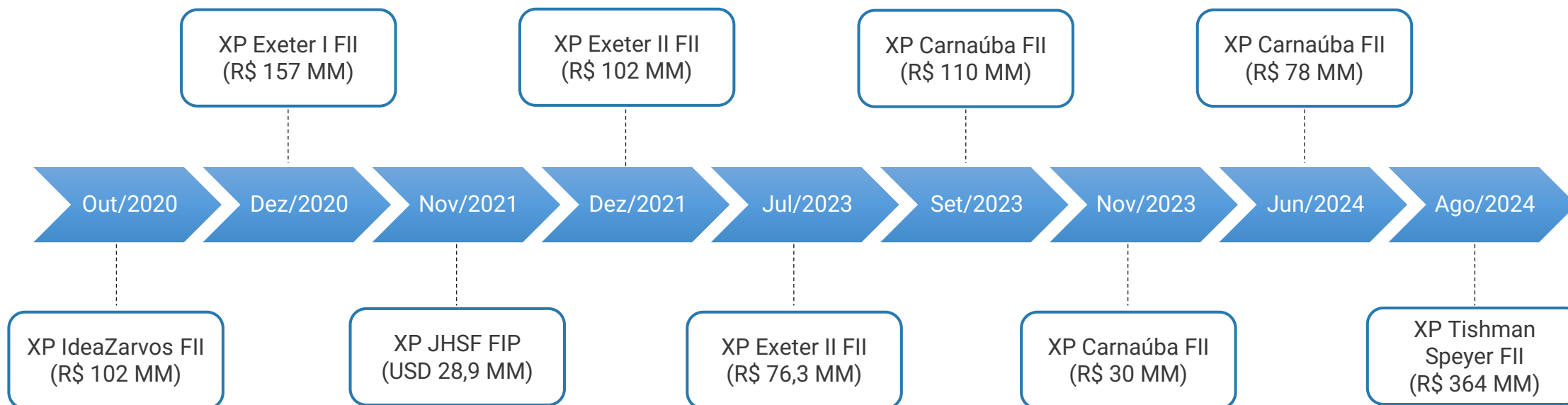
Parceria com a Flow City Brasil para investimentos em desenvolvimento imobiliário de loteamentos e hotelaria/lazer na região do Preá no Ceará.

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

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



# Linha do Tempo – Fundos de Desenvolvimento



# Fundos de Desenvolvimento

## XP JHSF USA



Fonte: XP Asset Management.

## XP Idea!Zarvos



# Fundos de Desenvolvimento

## XP Exeter I



## XP Exeter II



Fonte: XP Asset Management.

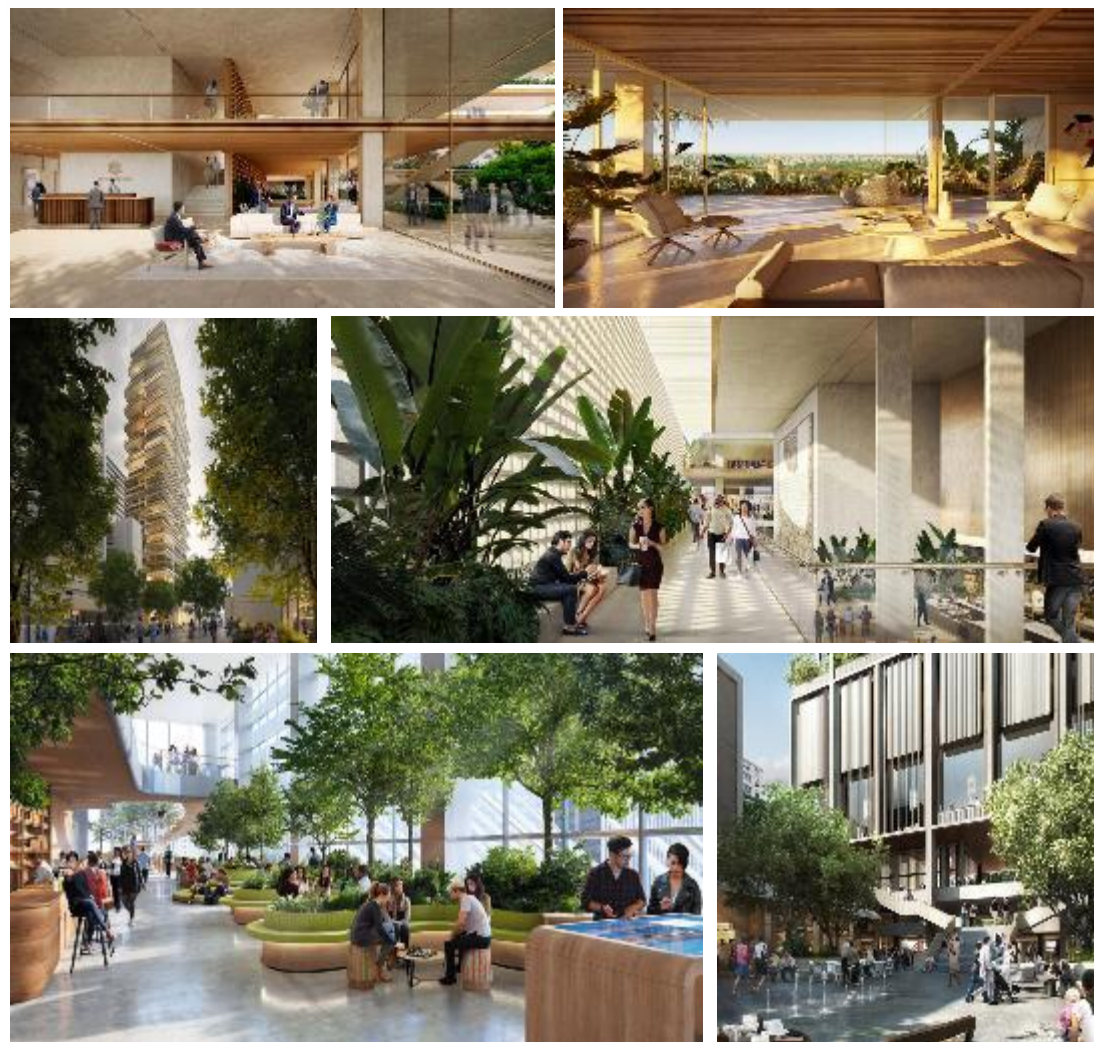
# Fundos de Desenvolvimento

## XP Grupo Carnaúba



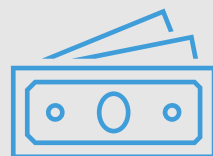
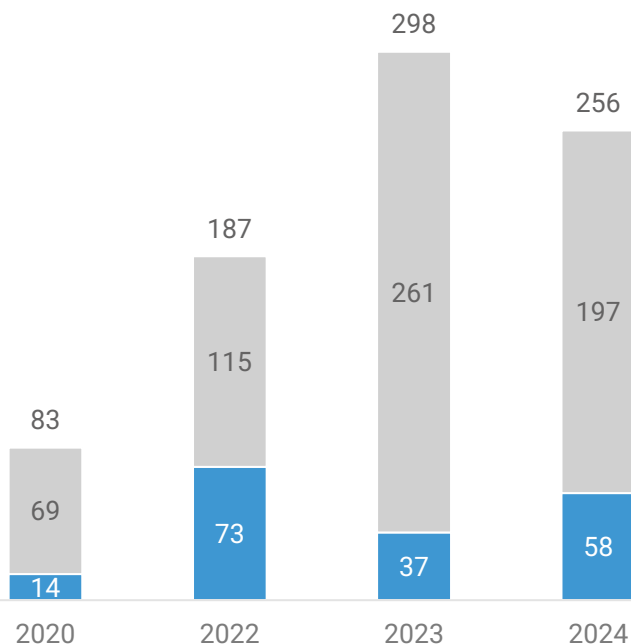
Fonte: XP Asset Management.

## Tishman Speyer Jardins



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

■ Ganho de capital ■ Valor principal



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



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



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



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

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

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

# Permutas Residenciais | Histórico XP Asset

## Informações Gerais



38 operações realizadas e 13 parceiros



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

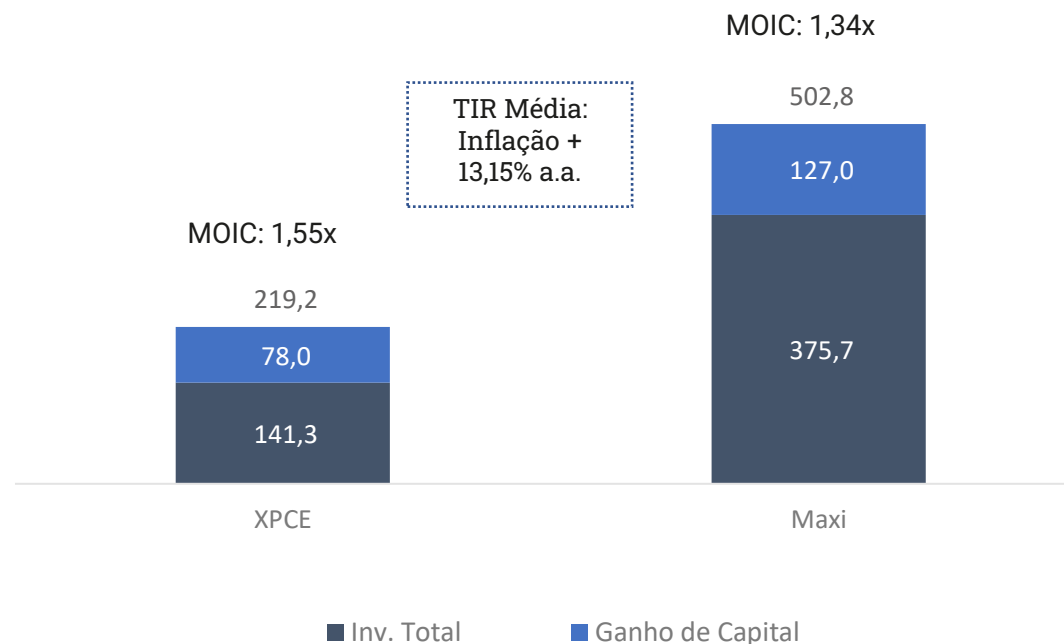


Exposição atual de R\$ **451,1 milhões**

Fonte: XP Asset Management.

## Histórico de Resultados

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

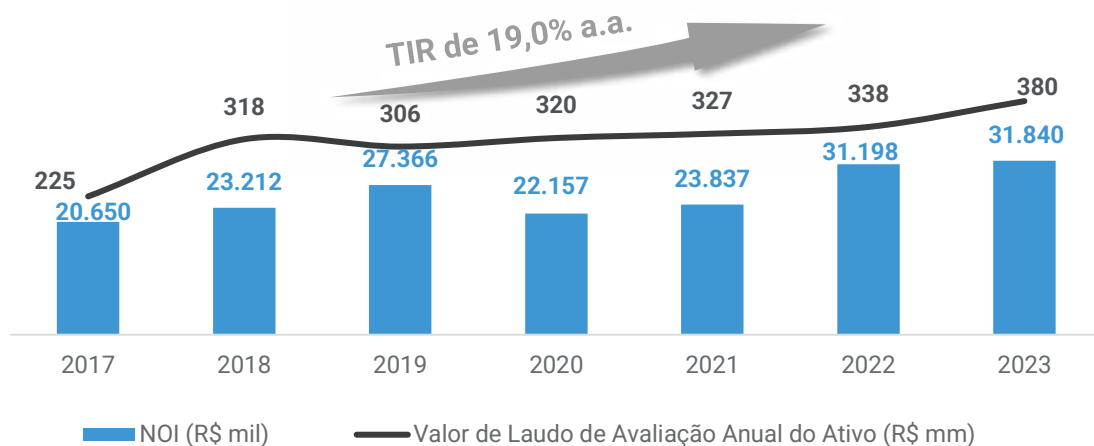


O desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. Não há garantia de que os retornos gerados pelo Fundo serão iguais ou superiores aos de qualquer outro fundo ou veículo de investimento gerenciado pela XP Asset, ou que o Fundo serão capazes de implementar sua estratégia de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

# Casos de Desinvestimentos | XP Malls FII

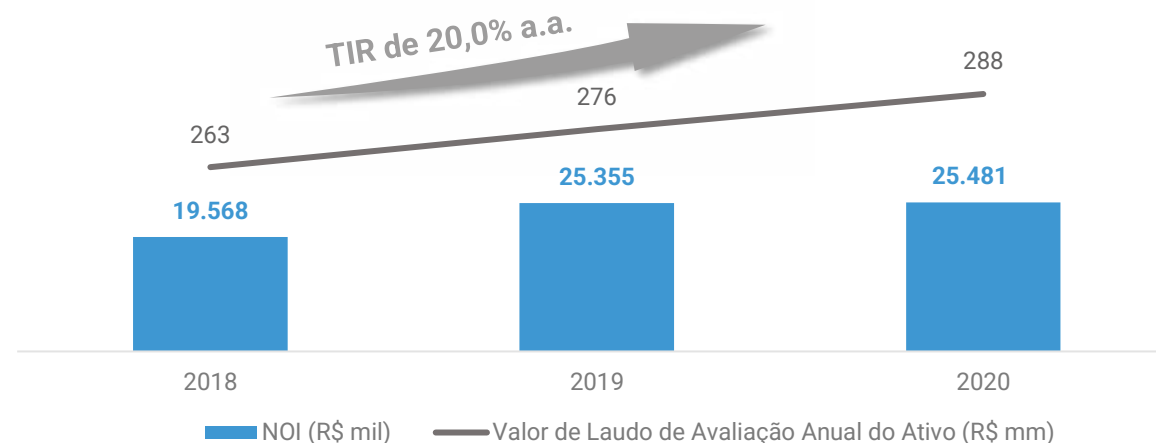
## Caxias Shopping - Evolução de NOI e Valuation

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



## Parque Shopping Belém - Evolução de NOI e Valuation

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



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



# Casos de Desinvestimentos | XP Log FII

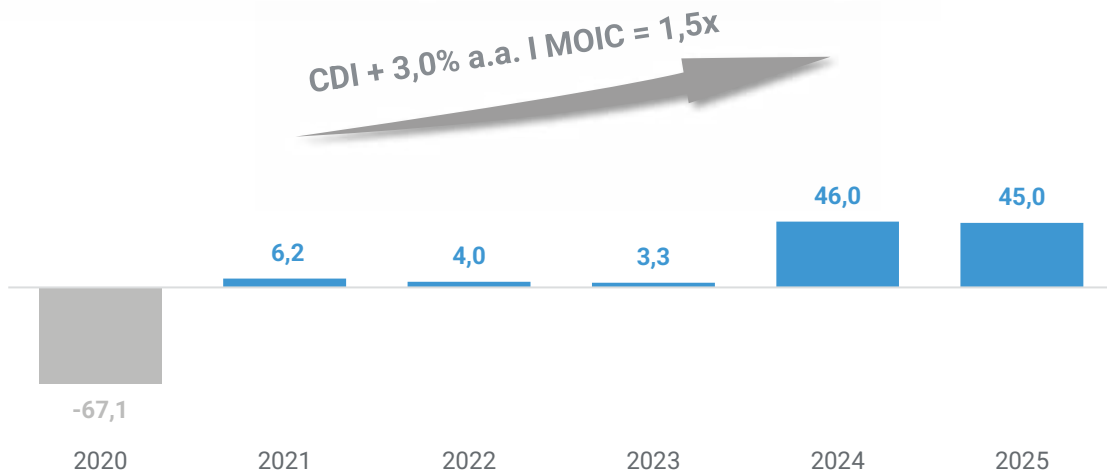
## Venda de 49% do Syslog Galeão – Duque de Caxias/RJ



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

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

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



Fonte: XP Asset Management.

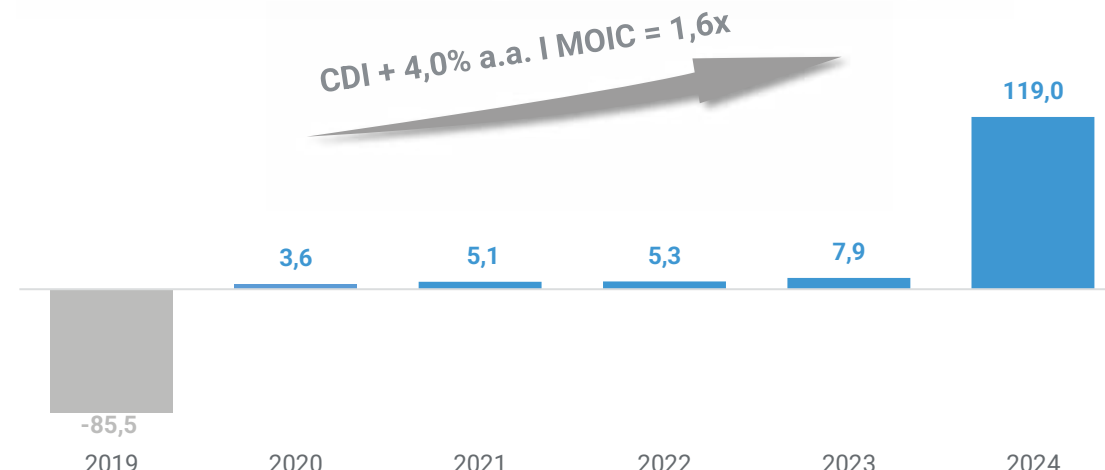
## Venda do WTTP2 para a Scala – Barueri/SP



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

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

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



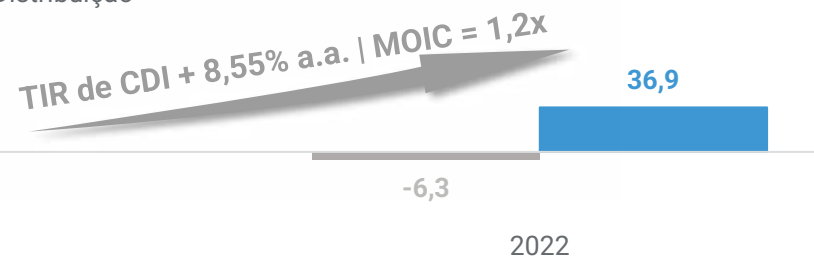
## Galpão logístico - Jandira

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



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

■ Contribuição ■ Distribuição



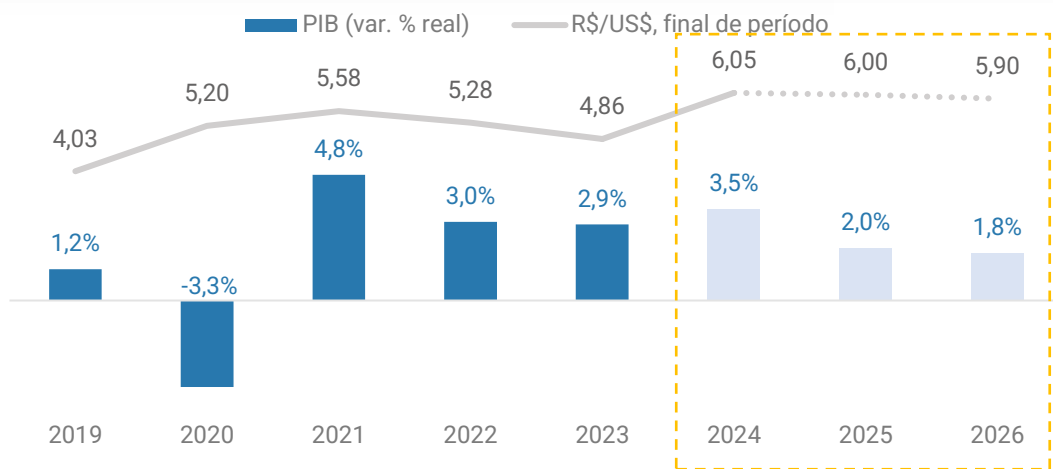
Fonte: XP Asset Management.

# Agenda

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

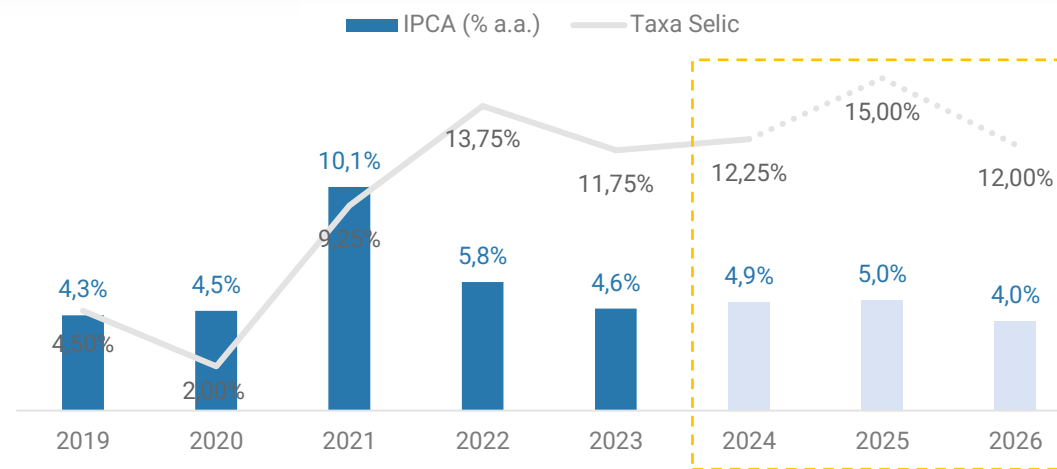
# Cenário Macroeconômico

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

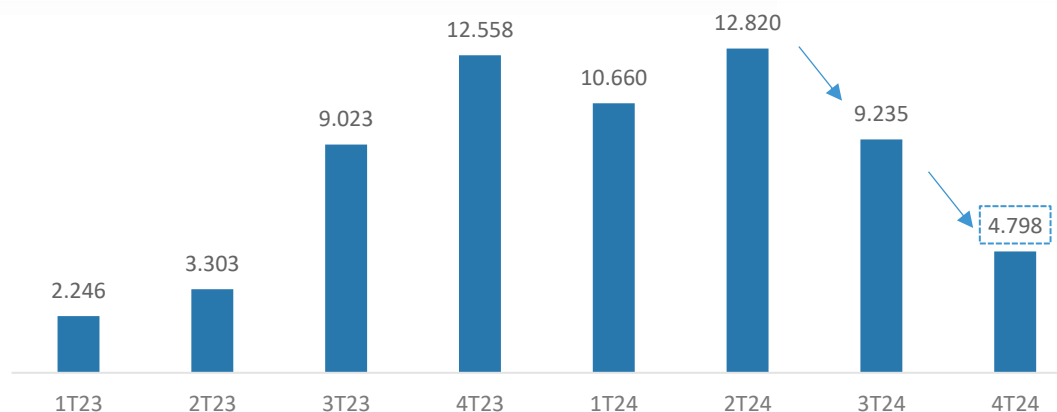


- No terceiro trimestre de 2024, o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 0,9% em relação ao trimestre anterior, acumulando uma expansão de 3,3% no ano. A **atividade econômica aquecida impulsiona a demanda por imóveis comerciais e residenciais** à medida que as empresas expandem e a população aumenta a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

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



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



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

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

# Estratégia de Investimento

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



**Objetivo:** gerar retorno ajustado ao risco superior ao mercado por meio de aquisições estratégicas e gestão ativa.  
**Foco:** identificação de oportunidades em mercados de alto crescimento e baixa concorrência.

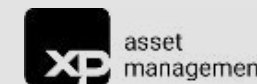
## Visão Geral da Estratégia

## Abordagem de Aquisição



**Pesquisa de mercado:** análise de tendências macroeconômicas, urbanização, dinâmica de oferta e demanda.  
**Seleção:** (i) localizações estratégicas em regiões metropolitanas com alto potencial de valorização; (ii) imóveis subvalorizados ou com potencial de geração de valor; (iii) setores com maior resiliência econômica.

## Gestão de Risco



**Diversificação:** minimização do risco específico de mercado através de um portfólio diversificado e multisetorial.  
**Análise Contínua:** avaliação de riscos econômicos, regulatórios e setoriais, com planos de mitigação para diferentes casos.  
**Alavancagem:** uso estratégico de alavancagem para aumentar retornos, mantendo níveis de endividamento dentro de faixas controladas.

## Ciclo de Vida dos Investimentos



**Aquisição:** compra de ativos com potencial de valorização em mercados de expansão.  
**Valorização:** implementação de melhorias e estratégias para aumentar o valor do ativo. Experiência no desenvolvimento e construção de ativos de diferentes setores e relacionamento sólido com parceiros estratégicos.  
**Desinvestimento:** venda no momento oportuno para maximizar os retornos.

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

# Tese de Investimento

## Momento Macroeconômico

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



## Investimentos Alvo

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

## Estratégia de Investimento

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

## Retorno Alvo e Alocação\*

- **Retorno mínimo alvo por projeto:** IPCA + 14% a.a.
- **Hurdle FII:** IPCA + 8% a.a.
- **Concentração máxima por classe:** 40%
- **Concentração máxima por transação:** 20%
- **Volume por transação:** R\$ 40-120 MM de *equity*, com possibilidade de alavancagem.

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

# Processo de Investimento e Gestão

## Análise do projeto



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



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



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

## Desenvolvimento



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



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



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

## Desinvestimento



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



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



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

## Gestão e Rotina

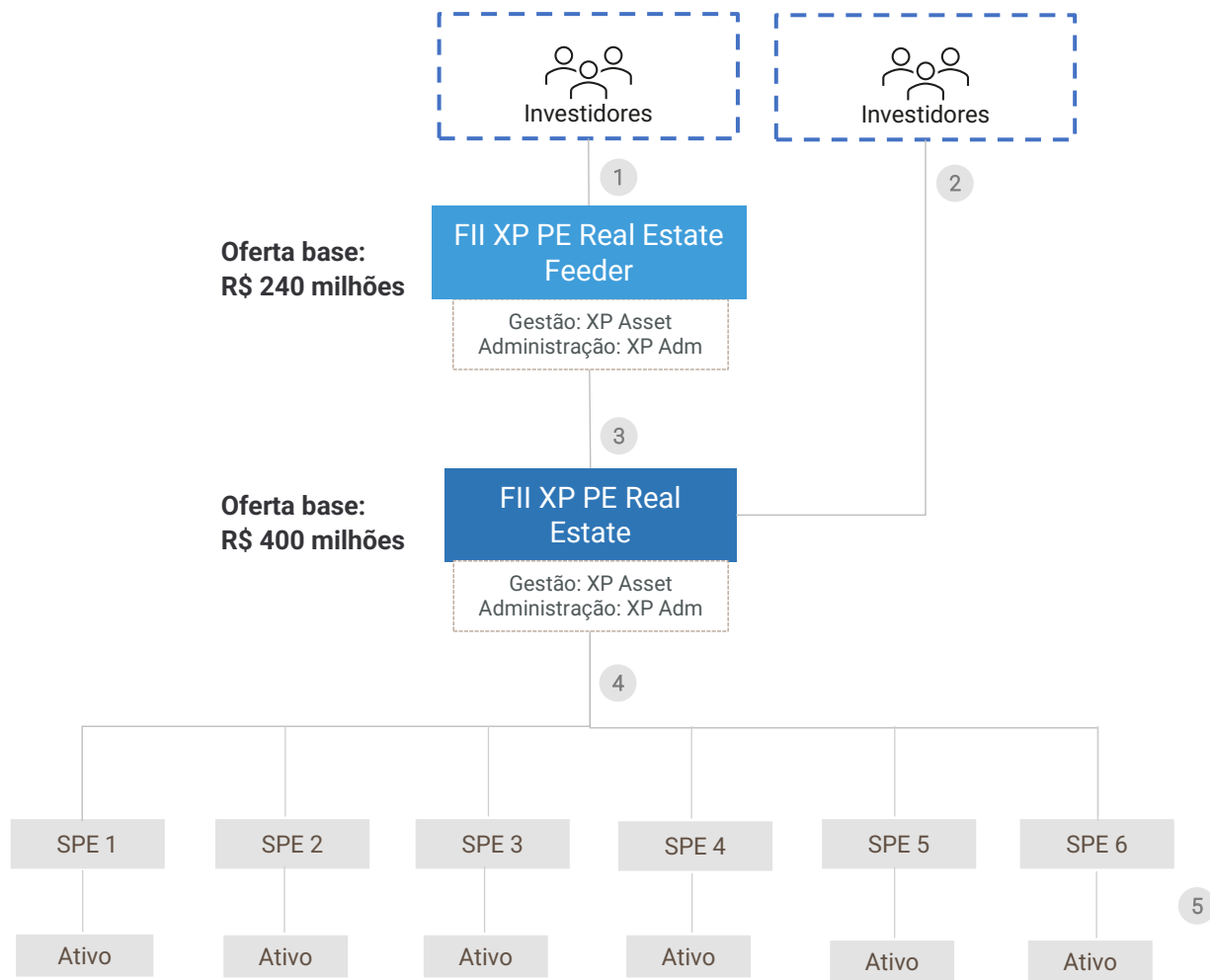
1. Estudo de mercado e viabilidade do projeto.
2. *Due Diligence*.
3. Concepção do projeto e obtenção das licenças de obra.
4. Acompanhamento da construção.
5. Gestão financeira e controle de fluxo de caixa.
6. *Forecast* (resultado e caixa).
7. Negociação de contrato de locação (quando aplicável).
8.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

# Cronograma Projetado do Fundo





# Estrutura de Investimento do Fundo



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

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

# Agenda

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

# Residencial 1

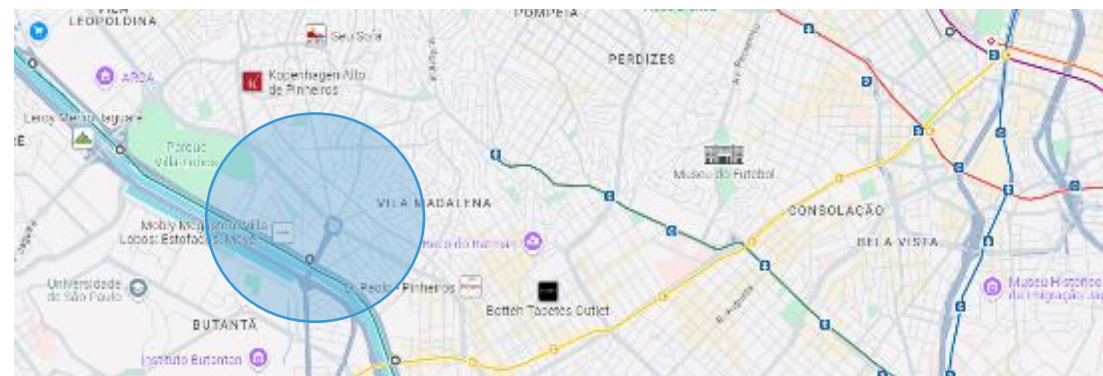
## Informações Gerais e Premissas

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

## Tipologias

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

## Cronograma e Localização



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

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

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

# Corporativo 1

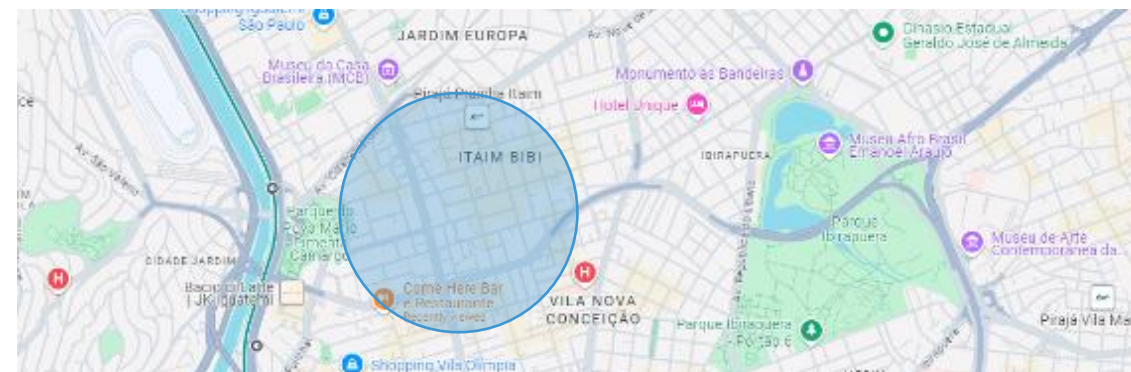
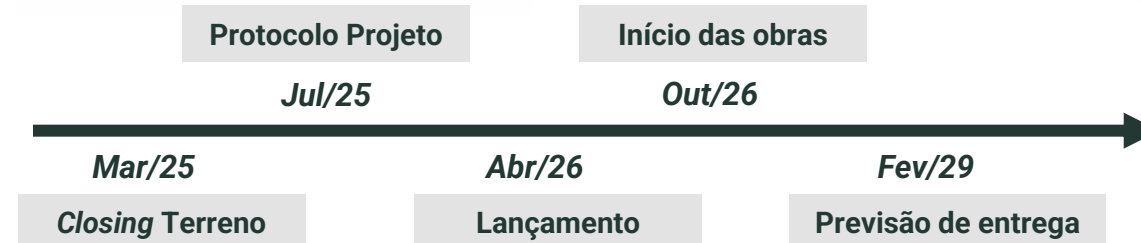
## Informações Gerais e Premissas

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

## Tipologias

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

## Cronograma e Localização



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

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

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



# Logístico 1

## Informações Gerais e Premissas

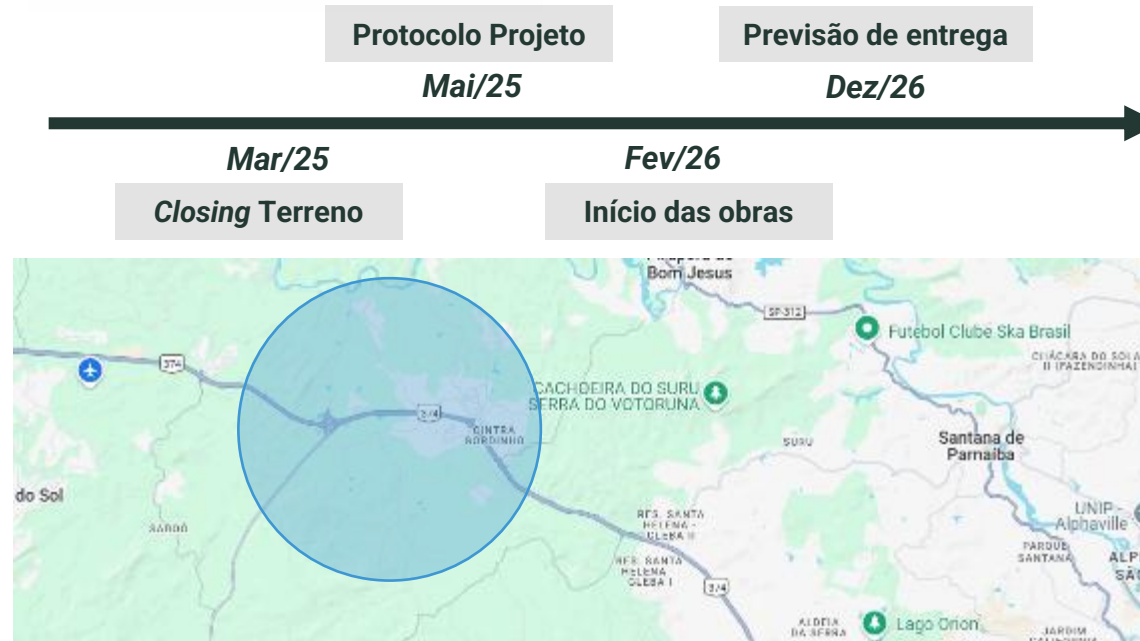
- Participação societária XP: 95%;
- Área do terreno: 181.000 m<sup>2</sup>;
- ABL: 66.370 m<sup>2</sup>;
- Duração da construção: 10 meses;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.065/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 32 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 33 meses;
- Alavancagem de 60% do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

## Tipologias

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

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

## Cronograma e Localização



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

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

# Logístico 2

## Informações Gerais e Premissas

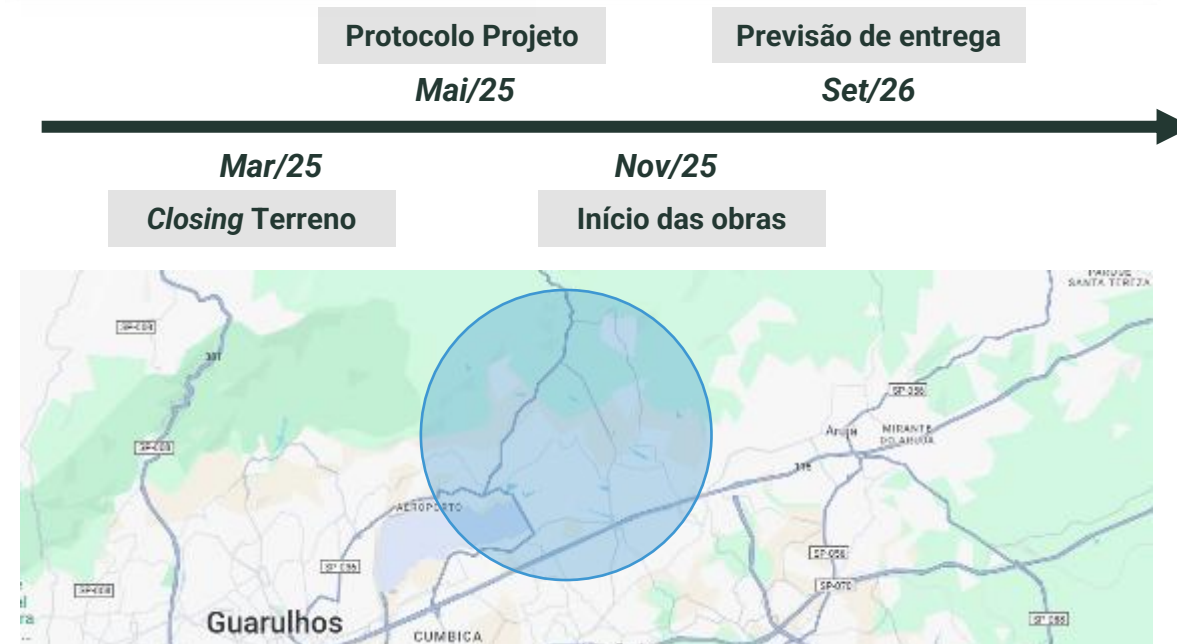
- Participação societária XP: 100%;
- Área do terreno: 113.095 m<sup>2</sup>;
- ABL: 41.712,52 m<sup>2</sup>;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.200/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 30 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 40 meses;
- Alavancagem de 66% do custo de obra (CDI + 3,5%);
- Duração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

## Tipologias

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

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

## Cronograma e Localização



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

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

# Potenciais Permutas Residenciais

## Informações Gerais<sup>2</sup>

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

## Cronograma Estimado

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

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

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

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



# Projeção do Fluxo de Caixa Real dos Projetos

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

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

# Projeção de Resultados e Alocação do Fundo Investido

## Projeção de Resultados\*

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos de Oferta*	-10,6M	-10,6M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-504,2M	-228,5M	-195,5M	-56,6M	-9,2M	-14,3M	0,0M
Distribuições	871,4M	0,1M	5,4M	153,4M	125,3M	40,1M	547,0M
Tx. Administração + Pfee	-82,7M	-8,5M	-10,2M	-13,3M	-8,9M	-4,3M	-37,6M
Despesas recorrentes	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>271,4M</b>	<b>-247,9M</b>	<b>-200,7M</b>	<b>83,1M</b>	<b>106,8M</b>	<b>21,1M</b>	<b>509,0M</b>

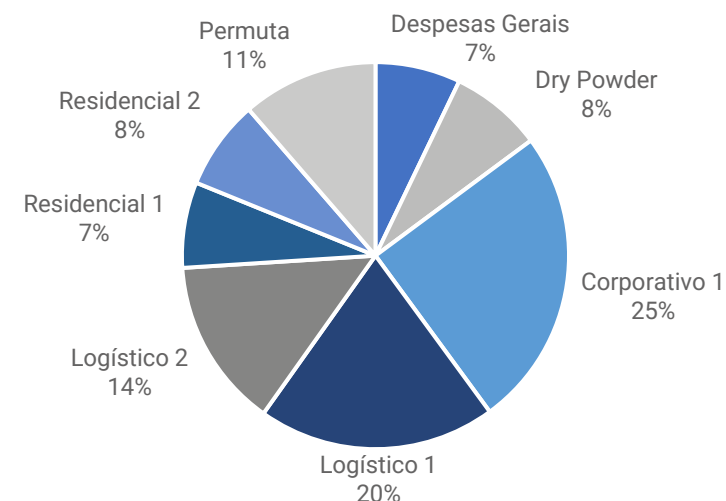
## Retorno do Fundo com Chamada de Capital

	Nível Projeto	Nível Fundo
TIR	22,2% a.a.	18,1% a.a.
TIR IPCA+	17,5% a.a.	13,6% a.a.

## Resumo por Projeto\*

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

## Alocação do Fundo



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

# Agenda

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

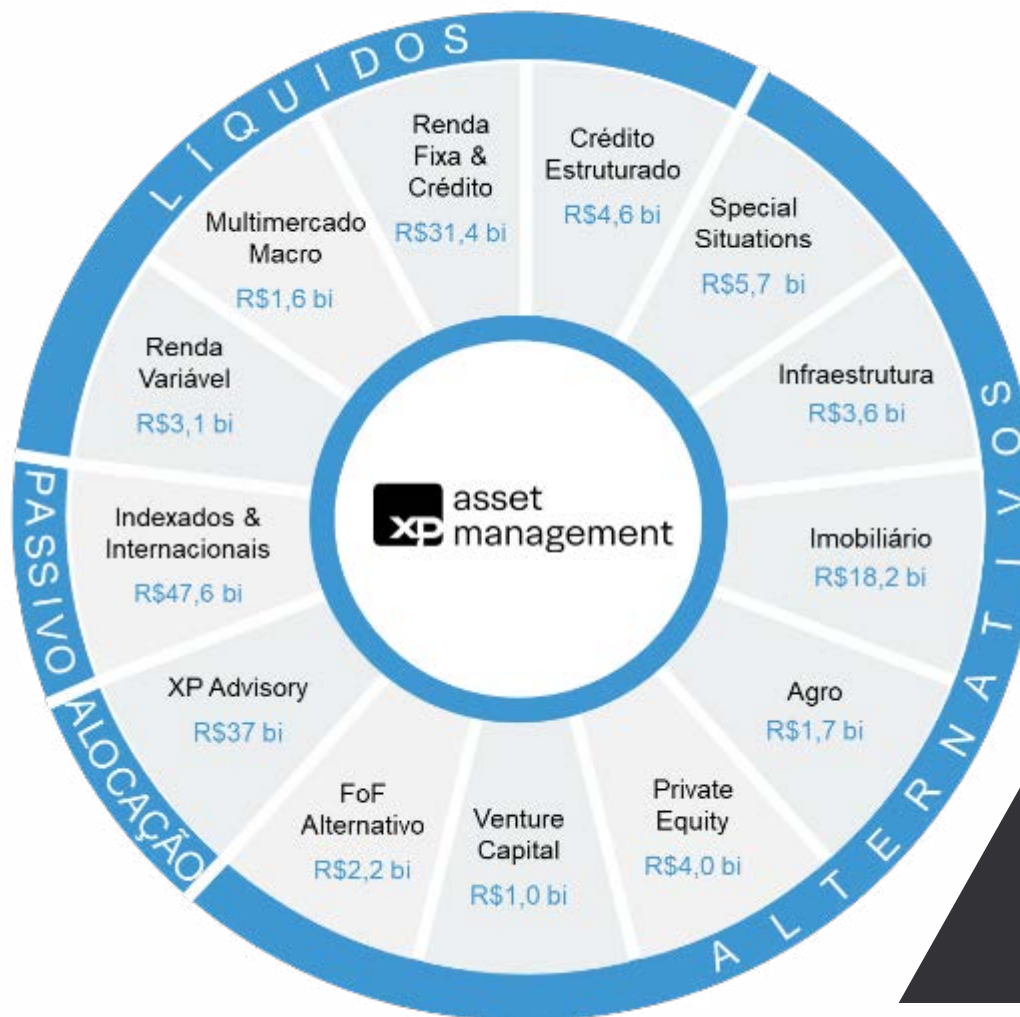
# XP Asset Management

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



## Linha do Tempo

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



**+ R\$ 181** Bilhões\* sob gestão

**+4** Milhões de cotistas

**13** Estratégias

**+170** Profissionais

**18** Anos de história

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



Bruno Castro | CEO 

## Líquidos



### Renda Variável

Marcos Peixoto 



### Multimercado Macro

Bruno Marques   
Julio Fernandes 



### Renda Fixa

Fabio Oliveira   
Luiz Sorge 

### Index./Intern.

Luiz Sorge   
Danilo Gabriel 

### XP Advisory



Luiz Sorge   
Rogério Freitas 

## Alternativos

### Special Situations

Filipe Mattos 

### Imobiliário

Pedro Carraz   
André Masetti 

### FoF Alternativo

Amabile Rebeschini 

### Agro

André Masetti 



### Infraestrutura

Túlio Machado 

### Venture Capital

Romero Rodrigues 

### Private Equity

Chu Kong  
Guilherme Teixeira   
Fabio Kann 

## Ex-Gestão

### Pesquisa Econômica

Fernando Genta 

### Comercial + Produtos

Manuella Passini 

### Operações

João Aragon 

**+150 profissionais**

Risco

Compliance

Legal

Financeiro

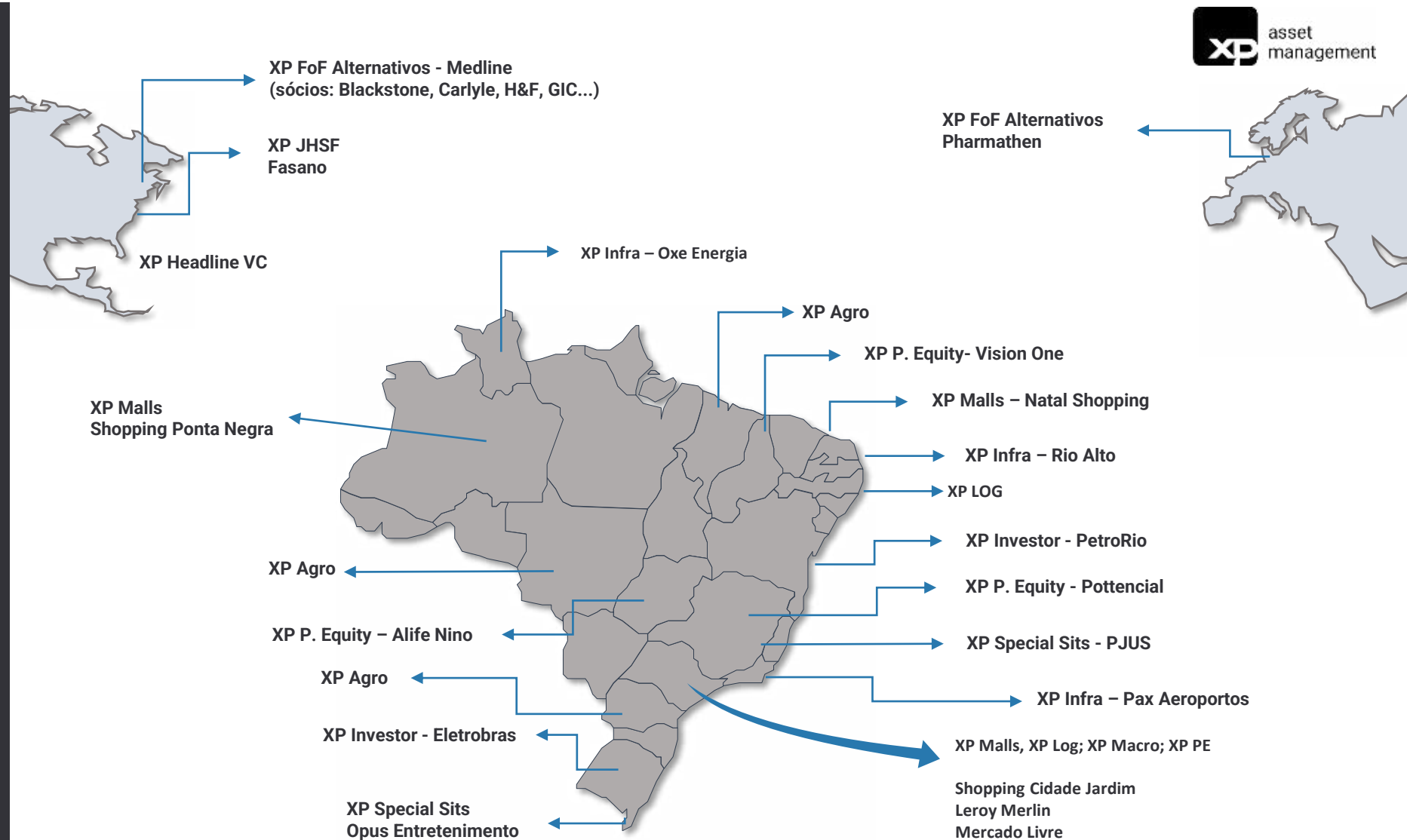
TI

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

Ampla cobertura geográfica, local e internacional

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

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



Fonte: XP Asset Management.

# Ecosystema de Originação

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

## 5. Liquidação do investimento

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

Para o parceiro:

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

## 4. Diligência e Formalização da Operação

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

## 1. Cadastro da oportunidade no portal de originação

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

## 2. Análise Inicial do Ativo

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

## 3. Negociação

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



# Originação XP Asset

## Overview Ecosystema XP Inc.



+ 17,7K AAIs, entre B2C e B2B



+ 500 escritórios credenciados (entre matriz e filiais)



+4,4MM de clientes ativos



Banco XP, potencializando o crescimento da companhia na frente PJ



## Overview XP Asset Management



A gestora de recursos da XP Inc



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



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



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

## Classes de Ativo Alvo XP Asset



Crédito Imobiliário



Special Situations



Infraestrutura



Crédito Agro



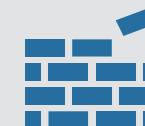
Ativos Judiciais



Venture Capital



Private Equity



Desenvolv. Imobiliário

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



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

Signatory of:



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

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

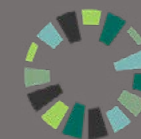


**Forte Compromisso com a Acessibilidade.**

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



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



G R E S B

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

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

# Agenda

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

# Engenharia – XP Asset

41

# Gestão Patrimonial – Ativos Performados

## Gestão e rotina:

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

## Suporte às outras estratégias/produtos

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

## Portfólio sob atuação direta:

**7**  
Fundos

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

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

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

**53**  
Condomínios

**130**  
Locatários

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

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

### Exemplo de dashboard PMP

DADOS DO EMPREENDIMENTO		SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO		STATUS		
1.1	Gerente ou Coordenador CD	2.1	Cerifal de Alarme	OK		
1.2	Email	2.2	Bombas de Incêndio	OK		
1.3	Fone Contato	2.3	Sistema de Hidrante	Tem Irregularidade		
1.4	Cidade	2.4	Sistema de Espalhões	OK		
1.5	Endereço	2.5	Extintores	Tem Irregularidade		
1.6	Área Construída m <sup>2</sup>	2.6	Iluminação de Emergência	OK		
EDIFICAÇÃO		STATUS	EQUIPAMENTOS		STATUS	
3.1	Áreas Administrativas	Tem Irregularidade	4.1	Gerador de Energia	Tem Irregularidade	
3.2	Boxes	Tem Irregularidade	4.2	Gerador de água quente	Tem Irregularidade	
3.3	Cobertura - Telhado	Tem Irregularidade	4.3	Cabine Fênix + Transformador	Tem Irregularidade	
3.4	Acabados	Tem Irregularidade	4.4	Reservatório de água + Bomba recirculac	OK	
3.5	Pavimentação e Calçada	Tem Irregularidade	4.5	Elevadores	OK	
3.6	Telade	Tem Irregularidade	4.6	Quedas Pêncas	Tem Irregularidade	
3.7	Áreas externas	Tem Irregularidade	4.7	Ar Condicionado	Tem Irregularidade	
3.8	Caldeira	Tem Irregularidade	4.8	Rede de Gás	Tem Irregularidade	
3.9	Muros / Cercas / Cercas elétricas	Tem Irregularidade	4.9	Tanques de amônia	N/A	
3.10	Piso de concreto - Áreas do CC produção	Tem Irregularidade	4.10	CPV	OK	
DOCUMENTOS LEGAIS		EMISSÃO	VENCIMENTO	LAUDOS E RELATÓRIOS DE MANUTENÇÃO		STATUS
5.1	AVCB	04/02/2022	02/03/2022	6.1	Lauda Sistema de Combate a Incêndio	OK
5.2	HABITE-SE	27/04/2020	Indeterminado	6.2	Lauda Cabine Fênix e/ou QGBT	OK
5.3	Seguro Imóvel - Condomínio	N/A	N/A	6.3	Lauda do IPCA - Pêncas	OK
5.4	Seguro Imóvel - Inquilino	18/04/2022	18/05/2022	6.4	Lauda NR 12 (Tanques de Pressão)	OK
5.5	Alvará Localização e Funcionamento	26/02/2022	26/02/2022	6.5	Relatório Manutenção Gerador de Energia	OK
5.6	Tema Entrega obra	20/11/2014	Indeterminado	6.6	Relatório de limpeza do reservatório de água	OK
5.7	Licença operação ambiental - Condomínio	04/08/2019	04/08/2022	6.7	Análise de água Potável	OK
5.8	Licença operação ambiental - Inquilino	04/08/2019	04/08/2022	6.8	Treinamento Brigada de Incêndio	OK
5.9	Outorga água	N/A	N/A	6.9	Recarga dos extintores	OK
5.10	Licença Amônia	N/A	N/A	6.10	Teste hidráulico mangueiras de hidrante	OK
5.11	Vigilância sanitária	01/01/2018	31/12/2024	6.11	Ar Condicionado - PMOC	OK
5.12	IPU	01/11/2018	17/11/2024	6.12	Lauda Tritonquedade rede de gás	OK
5.13	ETE - Monitoramento efluente / Fosso	15/05/2022	09/07/2022	6.13	Relatório manutenção elevadores	OK
5.14	APP - Monitoramento relatório manutenção	02/01/2022	02/01/2022	6.14	Lauda linha de vida	OK

# Acompanhamento de Obras



## Gestão e rotina:

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

\*\*Não considera Idea Zarvos e Exeter  
\*\*\*Misto é quando participam das operações um mix de fundos, entre eles XPCI e XPHF  
Fonte: XP Asset Management.

# *Environmental, social and Governance (ESG)*

44



# Ações de ESG – Imobiliário

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

## 1 Política de Investimento Responsável

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

## 2 Treinamento e Workshop ESG

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

## 3 Comitê ESG

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

### Ações realizadas nos ativos:

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



# Contatos de Distribuição



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

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





asset  
management

## **ANEXO IV**

---

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade da Primeira Emissão de Cotas da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER (“Classe” e “Fundo”, respectivamente) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em novembro de 2024 e atualizado em fevereiro de 2025.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade (estejam no singular ou no plural) terão os significados que lhe são atribuídos no Prospecto da Oferta.

### 1. INTRODUÇÃO

A Classe foi constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 8 (oito) anos, contados da data em que a CVM conceder autorização para seu funcionamento. A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação de seu patrimônio líquido em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“Fundo Master” e “Classe Investida”, respectivamente), esta que, por sua vez, também é gerida pelo Gestor e tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, conforme definidos no regulamento do Fundo Master, a critério do Gestor.

O Gestor instruirá o Administrador a realizar chamadas de capital para integralização das cotas da Classe quando forem realizadas chamadas de capital pela Classe Investida, sendo que os recursos da Classe que não forem alocados na Classe Investida poderão ser alocados em cotas de fundo de investimento, ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe, e/ou derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, conforme disposto no regulamento do Fundo.

A análise da Classe foi realizada pelo Gestor tendo em vista as seguintes considerações: (i) as políticas de investimento da Classe e da Classe Investida; e (ii) o fato de que a Classe Investida irá realizar investimentos em Ativos Imobiliários apenas após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da Classe Investida (“Oferta da Classe Investida”).

Como os investimentos serão realizados após o encerramento da Oferta da Classe Investida, o estudo de viabilidade foi elaborado com base em investimentos hipotéticos, de acordo com os parâmetros de mercado atuais, com base em comparativos de mercado e experiência prévia do Gestor neste segmento.

A Classe Investida é uma plataforma para investimentos em desenvolvimento de Ativos Imobiliários visando o ganho de capital. Tendo em vista a estabilidade dos níveis inflacionários e aumento do patamar de juros (atualmente em 13,25%), a procura por investimentos alternativos vem aumentando, assim sendo o Gestor oferece aos investidores uma nova tese de investimento buscando rentabilidade maior que a base de mercado.

Para tanto, a Classe Investida adota um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela originação, seleção, análise dos investimentos e diligência completa nos Ativos Imobiliários, conforme descrição abaixo.



Tendo em vista a ampla *expertise* da XP Asset na aquisição, desenvolvimento e desinvestimento de ativos imobiliários, um dos diferenciais da Classe Investida é a capacidade de originação de Ativos Imobiliários oportunistas nos mais diversos segmentos, prezando pela localização, qualidade construtiva e total aderência das especificações técnicas dos imóveis às expectativas mais modernas dos diversos segmentos imobiliários. Também, da mesma forma, destaca-se a capacidade de gestão dos Ativos Imobiliários, com a experiência e o *track record* do Gestor, que possui mais de R\$ 20,8 bilhões em ativos sob gestão em fundo imobiliários de gestão ativa, sendo um diferencial adicional na gestão estratégica da Classe Investida.

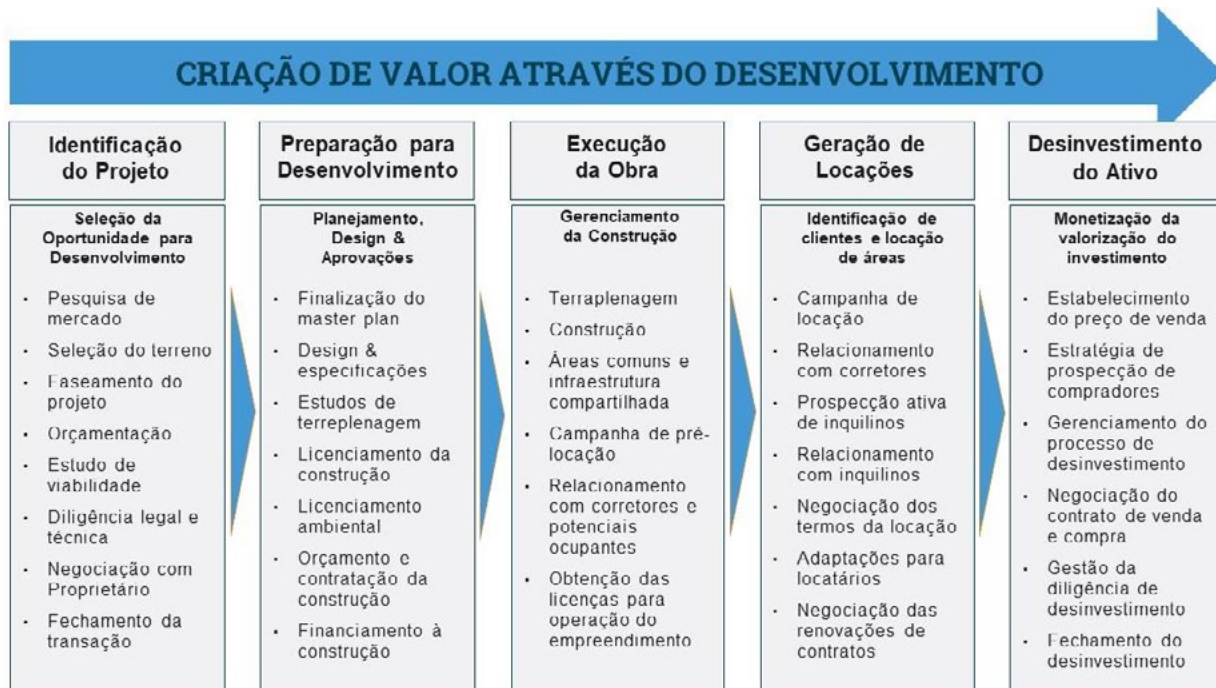
Ainda, através do time de gestão e com a contratação de assessores especializados, é feita a diligência completa de cada Ativo Imobiliário, contemplando análise da situação legal, fiscal, imobiliária, mercadológica, aprovações, ambiental, técnica e urbanística de cada ativo a ser adquirido, incluindo:

- análise de documentos, certidões e informações relacionados ao imóvel, seus proprietários e antecessores;
- realização de laudo técnico com empresas especializadas para avaliação da situação do solo, topografia e terraplanagem;
- análise dos aspectos ambientais e urbanísticos do terreno a ser desenvolvido o empreendimento;
- análise detalhada de todos os aspectos multidisciplinares relativos à aprovação dos projetos e contrapartidas;
- aprimoramento do produto imobiliário, com revisão dos projetos considerando o perfil de inquilinos adequados para cada região, análise da concorrência e condições mercadológicas em

geral;

- negociação dos documentos definitivos, acordo de cotistas ou acionistas, ou outro documento semelhante que tenha o objetivo de proteger a participação da Classe Investida no empreendimento e garantir controle sobre o desenvolvimento de cada projeto e estratégias bem definidas para mitigação de riscos.

De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga rigorosos critérios definidos pelo Gestor, o processo de desenvolvimento imobiliário passará por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:



## 2. OBJETIVO

O objetivo da Classe é gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação de seu patrimônio líquido na Classe Investida, que investirá seus recursos na aquisição de terrenos para desenvolvimento imobiliário de ativos de modo oportunístico para locação e posterior venda, com a precificação do ativo como imóvel performado. Desta forma, o investimento pela Classe Investida na compra de terrenos e desenvolvimento imobiliário dos ativos visa proporcionar a Classe e, conseqüentemente, aos seus cotistas, o ganho de capital decorrente da valorização dos Ativos Imobiliários quando de sua comercialização e da realização da margem existente entre o custo de desenvolvimento e o valor do ativo performado.

Para melhor governança pelo Gestor, na qualidade de gestor da carteira da Classe Investida, existe um processo pré-determinado que reúne o time sênior do Gestor para deliberar sobre as três principais etapas do processo de desenvolvimento, conforme fluxo abaixo:



Tal processo visa aprofundar a análise e debate em cada uma das três principais etapas da Classe Investida, quais sejam: Investimento, Desenvolvimento e Desinvestimento. Tais deliberações contam com a presença do time sênior do Gestor, sendo formado por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário.

### 3. HISTÓRICO INVESTIMENTOS

#### 3.1) Fundo XP idealzarvos

A XP Asset faz a gestão do XP idealzarvos Fundo de Investimento Imobiliário, que possui ao todo três investimentos, conforme abaixo:

##### 3.1.1) Iperó 111

1

Iperó 111

Endereço: Rua Iperó, 111  
Bairro: Vila Madalena

GVV Total: R\$ 211,1<sup>1</sup> milhões

Investimento XPIZ: R\$ 24,3 mm  
TIR: 18,3%  
Múltiplo: 2,4x

Participação XPIZ: 72%

21%

Obra  
(avanço físico)

100%

Capital Investido  
vs.  
Investimento Total

40%

GVV  
Vendido

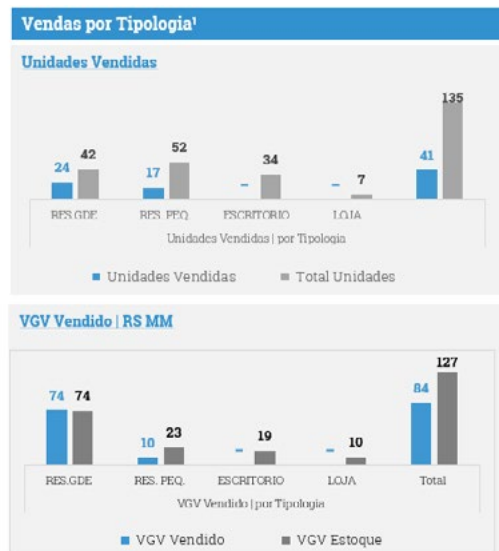
**Principais métricas de investimento:**

- Data de Início de Construção: setembro/2023
- Data Prevista de Entrega: maio/2026
- Preço médio residencial de venda estimado: R\$ 21.923/m<sup>2</sup>
- VGV Vendido: R\$ 84,4 milhões
- VSO residencial grande: 57,1%
- VSO residencial pequeno: 32,7%
- Área privativa: 11.066 m<sup>2</sup>

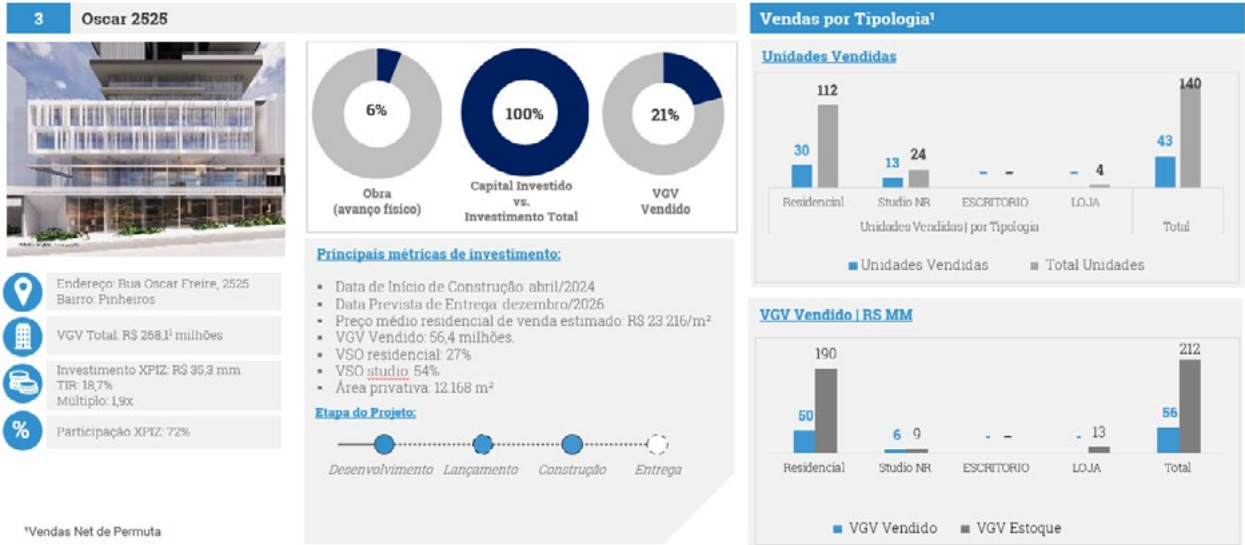
**Etapa do Projeto:**

Desenvolvimento
Lançamento
Construção
Entrega

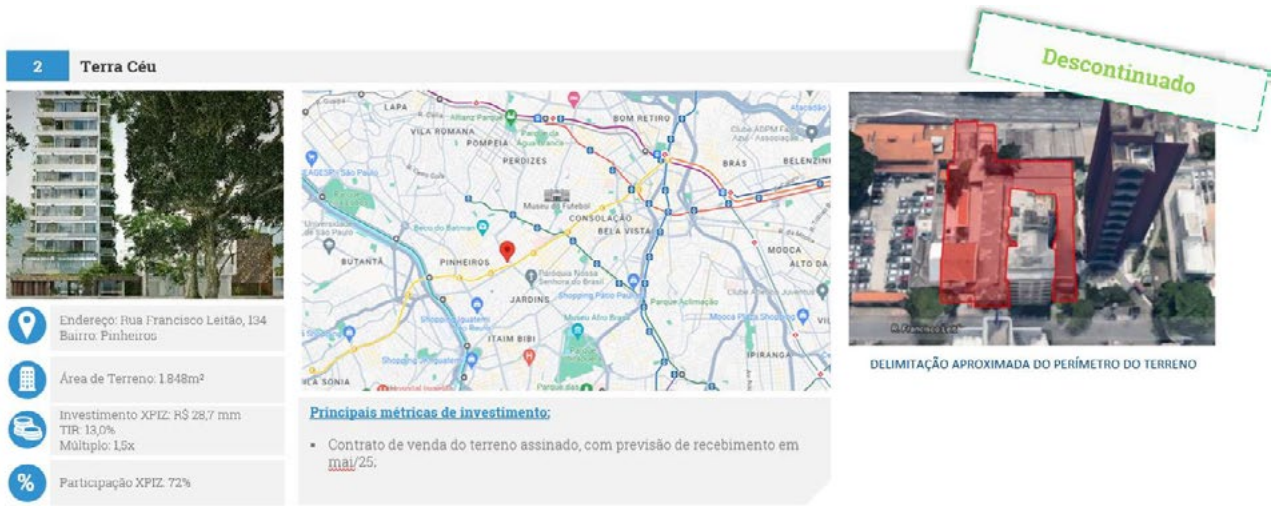
<sup>1</sup>Vendas Net de Permuta, valores excluem unidades de garagem



##### 3.1.2) Oscar 2525



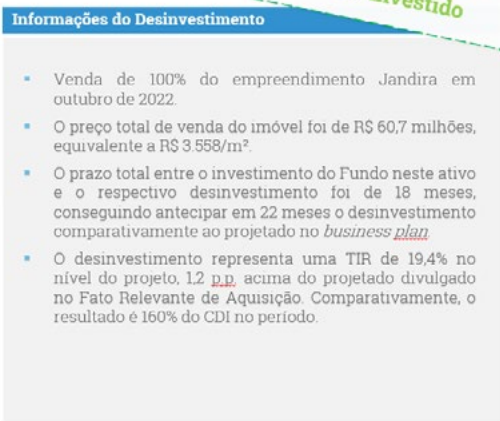
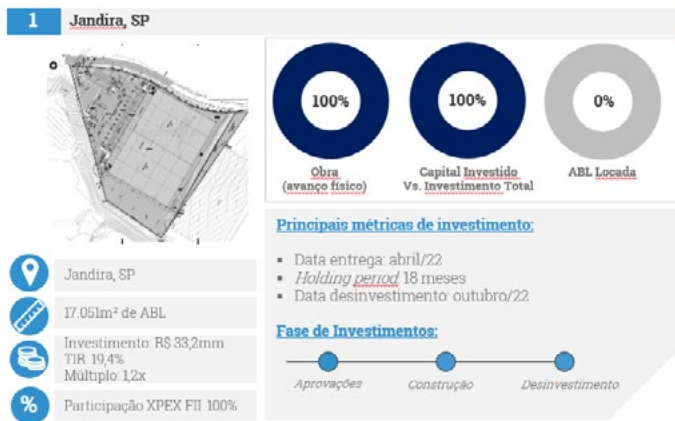
### 3.1.3) Francisco Leitão



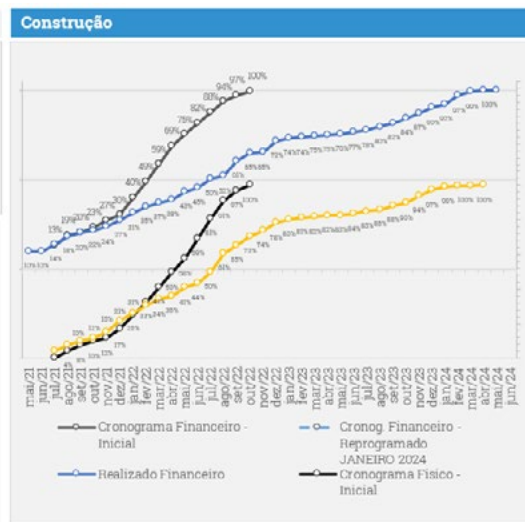
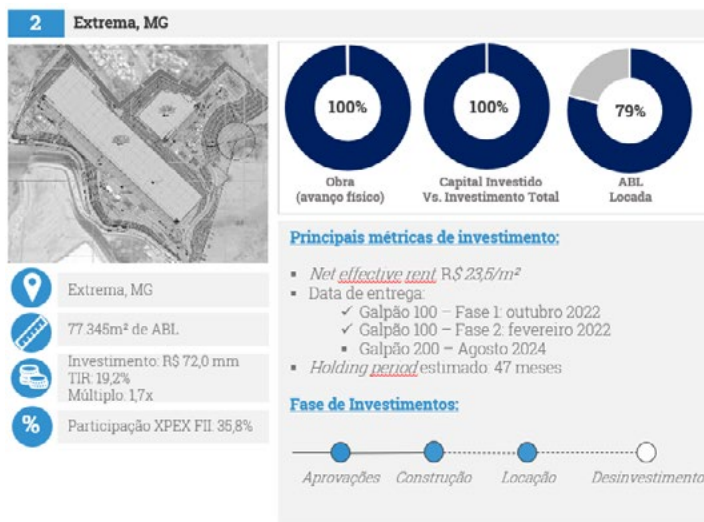
### 3.2) Fundo XP EXETER I

A XP Asset faz a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter Desenvolvimento Logístico – FII, que possui ao todo dois investimentos, conforme abaixo:

#### 3.2.1) Jandira



### 3.2.2) Extrema



### 3.3) Fundo XP EXETER II

A XP Asset faz a gestão do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que possui ao todo dois investimentos, conforme abaixo:

#### 3.3.1) Brasília





### 3.3.2) Contagem



### 3.4) Fundo XP JHSF REAL ESTATE US

A XP Asset faz a gestão do XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – IE e XP JHSF REAL ESTATE CC US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – IE, que possui ao todo dois investimentos, conforme abaixo:

#### 3.4.1) Fasano Fifth Ave.

Hotel localizado em Nova Iorque com 3 anos de operação em uma das principais avenidas da cidade com dormitórios das tipologias duplex e suítes.

#### 3.4.2) Fasano Miami

O Fasano Miami é o segundo investimento realizado pelo fundo.

O projeto consiste em um redevelopment de um prédio icônico que existe desde 1939. Embora o prédio seja antigo, o ativo passou por reformas estruturais e de instalações previamente à nossa aquisição, tornando a sua estrutura relativamente nova.

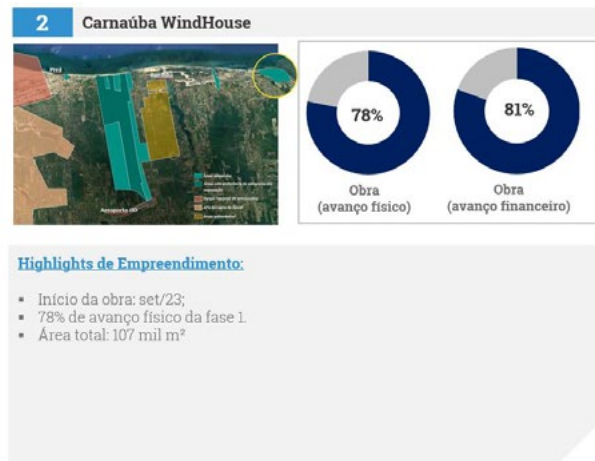
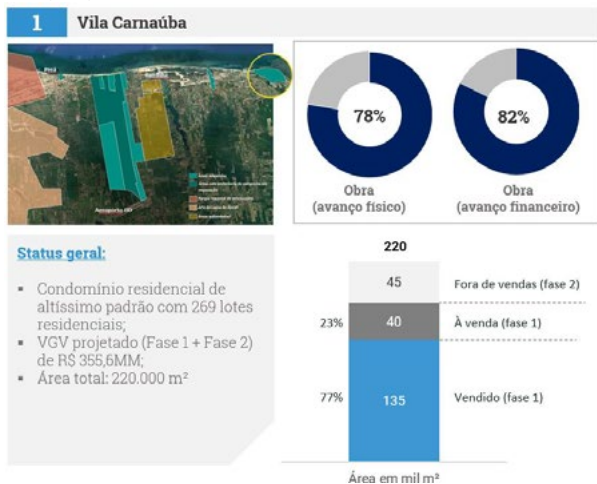
O fundo possui uma TIR projetada de 7,2% a.a.

### 3.5) Fundo XP GRUPO CARNAÚBA

A XP Asset faz a gestão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA, que possui ao todo um investimento, conforme abaixo:

#### 3.5.1) Grupo Carnaúba

TIR projetada: 25,2% a.a.



### 3.6) Fundo XP Oriz Tishman Speyer

A XP Asset faz a gestão do TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP RESPONSABILIDADE LIMITADA, que possui ao todo um investimento, conforme abaixo:

#### 3.6.1) Projeto Jardins

Área por tipologia				
CONSOLIDADO				
Informações do Projeto	Residencial	Office	Retail	Total
Terreno (m <sup>2</sup> )	2.668	4.146	873*	7.687*
Área Privativa	16.693	23.520	16.540*	56.753
% Área Privativa	29%*	41%*	29%*	100%
<b>REUD</b>	0	9.408	14.929*	24.337*
%	0%	40%	90,3%*	42,9%*
<b>Tishman Speyer</b>	16.693	14.112	1.611	32.416
%	100%	60%	9,7%*	57,1%*

- TIR: 18,5% a.a.
- Área privativa: 56.753 m<sup>2</sup>
- Preço médio residencial de venda estimado: R\$ 42.722/m<sup>2</sup>
- Preço médio office de venda estimado: R\$ 41.645/m<sup>2</sup>
- Preço médio retail de venda estimado: R\$ 45.488/m<sup>2</sup>

\*Os números em destaque sofreram alteração após inclusão da nova área em Agosto/24,pela Tishman Speyer

Detalhes do projeto

O projeto está localizado em uma das áreas mais privilegiadas de São Paulo, em um terreno exclusivo situado entre as ruas Oscar Freire, Consolação e Alameda Lorena, no coração dos Jardins.

Esse empreendimento de uso misto (Mixed Use) tem o potencial de se tornar um ícone na cidade, combinando de forma estratégica usos residenciais, offices e retail, em um espaço de alto padrão. Com sua localização única e versátil, o projeto promete ser um novo destino cultural, de lazer e de entretenimento em um só lugar.

#### 4. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta da Classe Investida em abril de 2025, e foram realizadas projeções, em termos reais, respeitando o prazo da Classe e da Classe Investida. A rentabilidade foi estimada, considerando o retorno individual por projeto com base no fluxo de caixa líquido:

- (-) Contribuições (Capital Comprometido)
- (-) Taxa de Administração (proporcional ao capital alocado)
- (+) Distribuições (receitas operacionais e não operacionais)

O fluxo de caixa operacional líquido da Classe Investida será proveniente do recebimento das receitas operacionais e não operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Investida, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias da Classe Investida, em conformidade com a regulamentação em vigor:

- (+) Receitas Operacionais e Não Operacionais dos Ativos Imobiliários
- (-) Despesas Ordinárias e Extraordinárias da Classe Investida

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará:

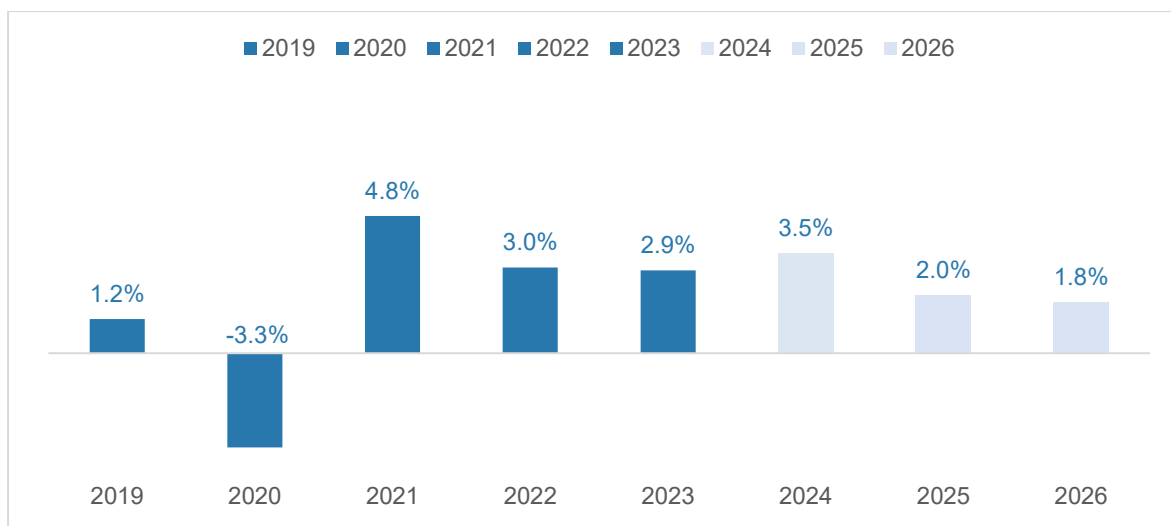
- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários da Classe Investida;
- (ii) Projeção da aplicação do caixa não comprometido em Ativos Financeiros; e
- (iii) Projeção de despesas ordinárias e extraordinárias da Classe e da Classe Investida.

##### 4.1) Premissas Macroeconômicas

Conforme expectativas de mercado e as premissas da área macroeconômica do Gestor, as premissas macroeconômicas utilizadas foram:

Projeção	IPCA	INCC	IGP-M	Selic
<b>2024</b>	4,9%	6,4%	6,5%	12,3%
<b>2025</b>	5,0%	7,3%	4,9%	15,0%
<b>2026</b>	4,0%	4,1%	4,2%	12,0%
<b>2027</b>	3,9%	3,8%	4,0%	10,0%

##### 4.1.1.) Expectativa do Crescimento do PIB Real



Estimativa de crescimento para 2024 é de 2,06%, segundo o boletim focus de 03/02/2025.

Fonte: BCB – boletim focus

## 5. Alocação dos Recursos da Oferta

### 5.1) Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em milhares de R\$.

Data da Oferta	Mar-25
Nº de cotas	240
Valor da cota	1.000,0
Valor bruto da Oferta	240.000,0

### 5.2) Despesas da Oferta

Considerando o Montante Inicial da Oferta:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume base da oferta de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	960.000,00	0,40%	4,00	0,40%
Tributos sobre Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	68.387,79	0,03%	0,28	0,03%

Assessores Legais	390.000,00	0,16%	1,63	0,16%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,02%	0,25	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.744,96	0,01%	0,05	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,01%	0,06	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,02%	0,19	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	105.000,00	0,04%	0,44	0,04%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,04%	0,38	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	10.986,00	0,00%	0,05	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,08%	0,83	0,08%
<b>TOTAL</b>	<b>1.957.220,64</b>	<b>0,82%</b>	<b>8,16</b>	<b>0,82%</b>

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 238.042.779,36.

Considerando o Lote Adicional:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume base somados ao lote adicional, resultando no volume máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	1.200.000,00	0,40%	4,00	0,40%
Tributos sobre Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	85.484,73	0,03%	0,28	0,03%
Assessores Legais	390.000,00	0,13%	1,30	0,13%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,02%	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.744,96	0,00%	0,04	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,01%	0,05	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,02%	0,15	0,02%

B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	105.000,00	0,04%	0,35	0,04%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,03%	0,30	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	10.986,00	0,00%	0,04	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,07%	0,67	0,07%
<b>TOTAL</b>	<b>2.214.317,58</b>	<b>0,74%</b>	<b>7,38</b>	<b>0,74%</b>

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 297.785.682,42.

Considerando o Montante Mínimo da Oferta:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	400.000,00	0,40%	4,00	0,40%
Tributos sobre Fee de Coordenação, Estruturação e Distribuição	28.494,91	0,03%	0,28	0,03%
Assessores Legais	390.000,00	0,39%	3,90	0,39%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,06%	0,59	0,06%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.744,96	0,01%	0,13	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,02%	0,15	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,05%	0,46	0,05%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	35.000,00	0,04%	0,35	0,04%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,09%	0,90	0,09%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	10.986,00	0,01%	0,11	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,20%	2,00	0,20%
<b>TOTAL</b>	<b>1.287.327,76</b>	<b>1,29%</b>	<b>12,87</b>	<b>1,29%</b>

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 98.712.672,24.

### 5.3) Despesas referentes às Aquisições e Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe Investida

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de aquisição de cada terreno.

ITBI <sup>1</sup>	3,00%
Advogados, Escritura, Cartório, Diligência	0,50%
Taxa de Originação	1,00%

<sup>1</sup> A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

### 5.4) Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe Investida

O resultado operacional líquido (“NOI Caixa”) dos Ativos Imobiliários será composto pela soma receita de venda do Ativo Imobiliário, bem como receitas recebidas com aluguel, líquido das despesas relacionadas à operação dos empreendimentos, taxas de serviços pagas ao administrador dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos e aportes condominiais.

O NOI Caixa da Classe Investida será advindo de cada um dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe Investida, conforme descrito na Destinação dos Recursos no prospecto da Oferta da Classe Investida.

### 5.5) Premissas de cada Ativo Imobiliário a ser investido pela Classe Investida

#### CORPORATIVO 1

Localização: São Paulo/SP

Área do terreno (m<sup>2</sup>): 3.063,0

Custo de aquisição do terreno (R\$/m<sup>2</sup> ABL): 30.714,3

CAPEX R\$/m<sup>2</sup> ABL (projetos, legalização e construção): 17.535,0

ABL (Área Bruta Locável): 18.555

Data de inauguração prevista: fev/29

Comercialização (aluguel, curva de absorção e despesas de comercialização)

Aluguel Médio Estimado (R\$/m<sup>2</sup>): 270,0

Absorção financeira: 12 meses

Data de saída: Ago/30

Cap rate saída: 8,0%

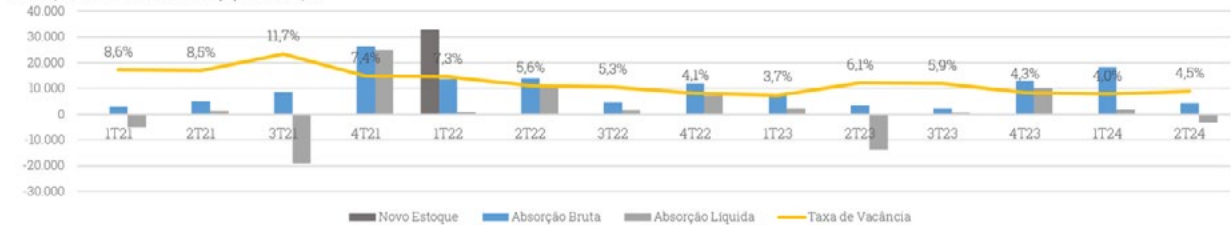
Valor de Venda Corporativo (R\$/m<sup>2</sup>): 40.500,0

TIR e MOIC estimados: IPCA + 17,4% | 2,4x

Fonte: XP Asset

## Mercado corporativo: A+

Evolução Taxa de Vacância (%) e absorção



Evolução Preço Pedido (R\$/M²)



Mercado consolidado, mostrando uma evolução significativa dos preços pedidos nos últimos trimestres



Estoque total de 570.150 m² e preço pedido de R\$ 272.

Fontes: Silla Brasil

### LOGÍSTICO 1

Localização: Araçariguama/SP

Área do terreno (m²): 181.000

Custo de obra estimado: R\$ 2.065/m²

CAPEX R\$/m² (projetos, legalização e construção): 2.678

ABL (Área Bruta Locável): 66.370

Data de inauguração prevista: Dez/26

Aluguel Médio Estimado (R\$/m²): 25,0

Data desinvestimento: Dez/27

Cap rate saída: 8,5%

Valor de Venda (R\$/m²): 3.895

TIR e MOIC estimados: IPCA+ 17,4% | 1,3x



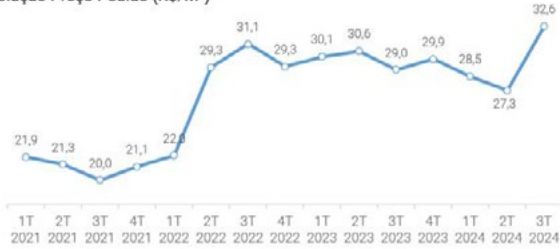
Fonte: XP Asset e Exeter

## Informações de mercado: A e A+

Evolução Taxa de Vacância (%) e absorção



Evolução Preço Pedido (R\$/M²)<sup>1</sup>



**Mercado consolidado, mostrando uma boa evolução na taxa de vacância**

Estoque total na região só da Rod. Pres. Castello Branco de 2.005.043 m², estoque vago de 104.352 m²<sup>1</sup> e preço pedido de R\$ 32,6/m²<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Preço pedido referente a região de Barueri-SP. Para as outras análises, diminuimos o raio da pesquisa para obter dados com maior acurácia

Fontes: Siila Brasil

## LOGÍSTICO 2

Localização: Guarulhos/SP

Área do terreno (m²): 113.095m²

Custo de obra estimado: R\$ 2.200/m²

CAPEX R\$/m² ABL (projetos, legalização e construção): 2.966

ABL (Área Bruta Locável): 41.713

Data de inauguração prevista: Set/26

Aluguel Médio Estimado (R\$/m² ABL): 29,0

Absorção financeira: 12 meses

Data de saída: Jul/28

Cap rate saída: 8,5%

Valor de Venda (R\$/m²): 4.632

TIR e MOIC estimados: IPCA+ 17,0% | 1,5x

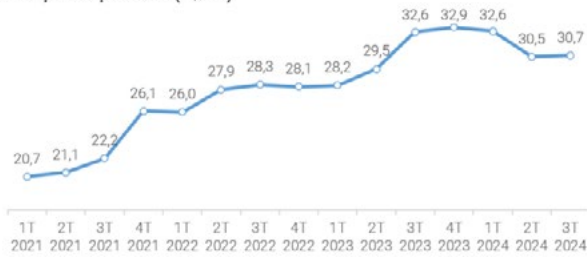
Fonte: XP Asset

## Informações de mercado: A e A+

Evolução Taxa de Vacância (%) e absorção



Evolução Preço Pedido (R\$/M²)



Mercado consolidado, mostrando uma evolução significativa dos preços pedidos nos últimos trimestres



Estoque total de 1.929.214 m², estoque vago de 158.245 m² e preço pedido de R\$ 30,7/m².

Fontes: Siila Brasil

### RESIDENCIAL 1

Localização: São Paulo/SP

Área do terreno (m²): 3.217

Custo de aquisição do terreno (R\$ M): aprox. 37

Permuta física: 2.300 m²

Área privativa total: 12.237 m²

Custo de obra estimado: R\$ 8.820/m²

Data de inauguração prevista: Dez/29

Preço de venda Residencial Estimado (R\$/m²): 32.500

Data de saída: Dez/30

Cap rate saída: 8,0%

TIR e MOIC estimados: IPCA+ 20,3% | 2,2x

Fonte: XP Asset

## RESIDENCIAL 2

Localização: São Paulo/SP

Área do terreno (m<sup>2</sup>): 3.301

Custo de aquisição do terreno (R\$ M): aprox. 38

Permuta física: 2.300 m<sup>2</sup>

Área privativa total: 12.237 m<sup>2</sup>

Custo de obra estimado: R\$ 8.850/m<sup>2</sup>

Data de inauguração prevista: Nov/29

Preço de venda Residencial Estimado (R\$/m<sup>2</sup>): 32.000

Data de saída: Nov/30

Cap rate saída: 8,0%

TIR e MOIC estimados: IPCA+ 20,0% | 2,1x

Fonte: XP Asset

## PERMUTAS

Localização: São Paulo/SP

Valor total das operações: R\$ 70 MM

Percentual de permuta em relação ao VGV: 20%

Duration estimada de cada operação: 51 meses

LTV: 65%

VGV líquido de permuta: aprox. R\$ 655 MM

TIR e MOIC estimados: IPCA+ 15,0% | 1,8x

Fonte: XP Asset

## 5.5) Receita Financeira da Classe Investida

O caixa decorrente da Oferta da Classe Investida, enquanto não for efetivamente investido nos Ativos Imobiliários, será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo Master. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu uma premissa de aplicação a 90% do CDI.

## 5.6) Despesas Recorrentes da Classe

### Taxa de Administração

A título de Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

Independentemente do percentual indicado no item acima, o Administrador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.

### Taxa de Gestão

A título de Taxa de Gestão, será devido o valor correspondente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

### Forma de Cálculo da Taxa de Administra e Taxa de Gestão

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Subclasse A, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com a dedução do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativos investidos pela Classe, em caso de alienação total do respectivo ativo investido pela Classe.

## 5.7) Cap rate para Venda dos Imóveis a serem investidos pela Classe Investida

De forma a avaliar a Taxa Interna de Retorno do Estudo de Viabilidade, foi considerada a venda dos Imóveis após locação, em momento que capture o maior ganho de capital. Foi adotada uma premissa *cap rate* de venda entre 7,5% e 8,5% para cada empreendimento, aplicado sobre o NOI Caixa projetado para os 12 meses imediatamente posteriores à data de saída para cálculo do valor residual.

## 6. RESULTADOS

### 6.1) Montante Inicial da Oferta (R\$ 240.000.000,00):

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

	Nível Projetos	Retorno Investidor
TIR Nominal	22,2%	18,2%
TIR Real	17,5%	13,6%
MOIC (Real)	1,78	1,56

\*Os valores indicados nas tabelas acima consideram a oferta do Fundo, no Montante Inicial, e a oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE, no montante inicial de R\$ 400.000.000,00.

### 6.2) Montante Mínimo da Oferta (R\$ 100.000.000,00):

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos de estruturação	-7,1M	-7,1M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-260,8M	-94,3M	-129,6M	-18,6M	-6,6M	-11,8M	0,0M
Distribuições	424,8M	0,0M	0,0M	144,9M	30,7M	16,2M	233,0M
Performance Fee	-18,1M	0,0M	0,0M	-3,1M	-0,9M	0,0M	-14,0M
Tx. Administração	-18,7M	-4,0M	-4,8M	-4,8M	-2,3M	-1,9M	-1,0M
Outros	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>117,6M</b>	<b>-105,8M</b>	<b>-134,8M</b>	<b>118,0M</b>	<b>20,4M</b>	<b>2,1M</b>	<b>217,7M</b>

	Nível Projetos	Retorno Investidor
TIR Nominal	22,0%	17,8%
TIR Real	17,3%	13,2%
MOIC (Real)	1,63	1,45

\*Os valores indicados nas tabelas acima consideram a oferta do Fundo, no Montante Mínimo, e a oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE, no montante mínimo de R\$ 200.000.000,00.

### 6.3) Montante Máximo da Oferta (R\$ 300.000.000,00):

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos de estruturação	-15,5M	-15,5M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-578,4M	-284,5M	-225,6M	-56,5M	-4,3M	-7,5M	0,0M
Distribuições	1035,6M	0,0M	0,0M	165,8M	140,2M	39,3M	690,4M
Performance Fee	-52,5M	0,0M	0,0M	-3,6M	-4,0M	0,0M	-45,0M
Tx. Administração	-50,3M	-10,6M	-12,7M	-12,7M	-6,9M	-5,4M	-1,9M
Outros	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>336,4M</b>	<b>-311,0M</b>	<b>-238,7M</b>	<b>92,5M</b>	<b>124,6M</b>	<b>26,0M</b>	<b>643,1M</b>

	Nível Projetos	Retorno Investidor
TIR Nominal	22,2%	18,2%
TIR Real	17,5%	13,7%
MOIC (Real)	1,79	1,57

\*Os valores indicados nas tabelas acima consideram a oferta do Fundo, no Montante Máximo, e a oferta do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE, no montante máximo de R\$ 500.000.000,00.

6.4) Premissas de alavancagem das projeções de resultado:

Todos os projetos apresentados para a Classe Investida possuem uma alavancagem (endividamento no nível do projeto) projetada, de acordo com as principais métricas abaixo:

Premissas do Financiamento:

- Custo: CDI+ 3,5% a.a.;
- Prazo de Amortização (pós carência): a depender do projeto;
- Carência de amortização: durante o período de obras;
- Total financiado: de 60% a 80% do custo de construção, a depender do projeto.

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

São Paulo, 05 de fevereiro de 2025.

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

GESTOR



Nome: Guilherme Zangirolami de Almeida

E-mail: guilherme.almeida@xpi.com.br



Nome: Gabriel Paz Gomes da Silva

E-mail: gabriel.paz@xpasset.com.br



## PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

ADMINISTRADORA



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
("Administradora")

GESTORA



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.  
("Gestora")

COORDENADOR LÍDER



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
("Coordenador Líder")

LUZ CAPITAL MARKETS