

# PROSPECTO DEFINITIVO

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE

CNPJ nº 58.561.455/0001-66

Classificação ANBIMA: Multiestratégia

Gestão ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/025, em 14 de janeiro de 2025\*  
\*concedido por meio do Rito de Registro Automático 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")

COORDENADOR



ORIZ ASSESSORIA  
FINANCEIRA LTDA.

CNPJ nº 47.754.034/0001-35,  
Avenida Brigadeiro Faria Lima,  
nº 2.055, conjunto 142, Jardim  
Paulistano, São Paulo, SP  
("Coordenador")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse A ("Cotas Subclasse A"), cotas subclasse B ("Cotas Subclasse B") e cotas subclasse C ("Cotas Subclasse C", em conjunto com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, as "Cotas"), da CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE ("Emissão", "Classe" e "Fundo", respectivamente), registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") no Registro de Oferta das Cotas Subclasse A sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/025, no Registro de Oferta das Cotas Subclasse B sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/025 e no Registro de Oferta das Cotas Subclasse C sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/025, e na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no código de negociação das Cotas Subclasse A 5949725SCA, no código de negociação das Cotas Subclasse B 5949725SCB e no código de negociação das Cotas Subclasse C 5949725SCC, e Código ISIN das Cotas Subclasse A: BROMZZCTF004, Código ISIN das Cotas Subclasse B: BROMZZCTF012 e Código ISIN das Cotas Subclasse C: BROMZZCTF020 ("Oferta Subclasse A", "Oferta Subclasse B", "Oferta Subclasse C", quando em conjunto, "Oferta"). 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 22.440-032, 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") e pela ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 ("ORIZ" ou "Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários 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, Anexos da Classe e respectivos Apêndices das subclasses, cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 10 de janeiro de 2025 (em conjunto referidos como "Regulamento").

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C, pelo sistema de distribuição pública de vasos comunicantes para as 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\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

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

No âmbito da Oferta, o custo unitário de distribuição corresponde ao montante de R\$ 21,68 (vinte e um reais e sessenta e oito centavos) por Cota e é englobado no preço de integralização pago por cada investidor. Tal valor inclui toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, 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), observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C adicionais ("Cotas Adicionais"), correspondentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, 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"). Assim, caso sejam colocadas as Cotas Adicionais, a Oferta poderá compreender a emissão de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta").

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo De Distribuição De Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, observado o disposto na Seção "2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados", deste Prospecto.

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

**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 10 A 23 DESTES PROSPECTO.**

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

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS OFERTADAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), 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.**

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

A data deste Prospecto é 14 de janeiro de 2025.



asset  
management





asset  
management

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<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 .....	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>7</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.....	7
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.....	9
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>10</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor.....	10
Risco relacionado ao cancelamento da Oferta.....	10
Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta .....	10
Riscos tributários.....	11
Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2º da Lei nº 9.779/99) .....	11
Risco de potencial conflito de interesses .....	12
Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários.....	12
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário .....	12
Risco Imobiliário .....	12
Custos não previstos e atrasos.....	13
Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas .....	13
Ativos Imobiliários em fase de implementação .....	14
Exposição associada à locação e venda de imóveis.....	14
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação.....	14
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos .....	14
Risco de sinistro ou não contratação de seguro .....	15
Risco de reclamações de terceiros.....	15
Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991 .....	15
Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas .....	15
Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores .....	15
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	16
Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações.....	16
Risco decorrente de alteração do Regulamento .....	16
Risco de vacância .....	16
Risco de desapropriação .....	16
Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas .....	17
Riscos ambientais.....	17
Risco relacionado ao Fundo DI e ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital .....	17
Risco regulatório .....	17

Riscos atrelados aos ativos investidos.....	17
Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários .....	18
Riscos de excussão de garantias .....	18
Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real .....	18
Risco de Potencial Conflito de Interesses entre os Coordenadores e a Administradora .....	18
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto .....	18
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA .....	19
Risco do Estudo de Viabilidade .....	19
Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta .....	19
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização .....	20
Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos .....	20
Riscos de crédito .....	20
Risco de derivativos.....	21
Riscos de mercado.....	21
Risco operacional.....	21
Risco jurídico.....	21
Risco de concentração da carteira da Classe .....	21
Riscos de não realização do investimento.....	22
Risco de governança.....	22
Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários .....	22
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas.....	22
Risco de diluição da participação do Cotista .....	23
Risco de pré-pagamento dos ativos .....	23
Risco referente a falha operacionais do Fundo.....	23
Demais riscos.....	23
<b>5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>24</b>
5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo:.....	24
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>26</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; .....	26
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	26
Não será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe.....	26
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).....	26
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação.....	26
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>27</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	27
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	27
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.....	28
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>30</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	30
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	30
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	30
8.4. Regime de distribuição .....	30

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	30
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	33
8.7. Formador de mercado .....	33
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável .....	34
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	34
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>35</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	35
<b>10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>36</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 .....	36
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>38</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 .....	38
<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 ANEXOS AO PROSPECTO .....</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 da gestora .....	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 .....	49
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES .....</b>	<b>50</b>
15.1. Informações sobre o Fundo.....	50
15.2. Tributação .....	64

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	Ato de Aprovação da Oferta .....	69
<b>ANEXO II</b>	Regulamento do Fundo .....	75
<b>ANEXO III</b>	Outras Informações do Fundo, da Oferta e da Gestora .....	131
<b>ANEXO IV</b>	Estudo de Viabilidade .....	179
<b>ANEXO V</b>	Informe Anual .....	215
<b>ANEXO VI</b>	Modelo de Procuração de Conflitos de Interesse .....	221

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve descrição da oferta

A oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 58.561.455/0001-66 (“**Classe**”, “**Fundo**”, “**Cotas**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**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 Ataufo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”) e pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“**ORIZ**” ou “**Coordenador**” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), o qual será responsável pela colocação das Cotas durante o período de coleta de intenções de investimento, que começa a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) (qual seja, 21 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 04.543-907, 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.**, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“**Custodiante**” e “**Escriturador**”, conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelos Coordenadores, 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 autorregulamentações aplicáveis e nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 10 de janeiro de 2025.

A Oferta contará com Prospecto 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, dos Coordenadores, 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*”, celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 26 de dezembro de 2024 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

A versão vigente do regulamento do Fundo e o respectivo Anexo da Classe e seus Apêndices (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", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 10 de janeiro de 2025.*

Para os fins do presente Prospecto, 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 foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, nos termos da Resolução CVM 175.

A Classe é dividida em 4 (quatro) subclasses, quais sejam, as cotas subclasse A ("**Cotas Subclasse A**"), as cotas subclasse B ("**Cotas Subclasse B**"), as cotas subclasse C ("**Cotas Subclasse C**") e as cotas subclasse D ("**Cotas Subclasse D**"). As subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos apêndices das subclasses.

No entanto, a Oferta será composta somente da oferta de Cotas Subclasse A ("**Oferta Subclasse A**"), da oferta de Cotas Subclasse B ("**Oferta Subclasse B**") e da oferta de Cotas Subclasse C ("**Oferta Subclasse C**"), realizadas em conjunto mediante a utilização de mecanismo em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C subscritas é abatida da quantidade total das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C efetivamente distribuídas, definindo, portanto, a quantidade de Cotas a serem alocadas entre as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e/ou as Cotas Subclasse C no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Coordenadores decidirão, em comum acordo com a Gestora, o volume da Oferta que será alocado em Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

As Cotas são destinadas exclusivamente 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**

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

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 aos Coordenadores a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

Será vedada, no âmbito da Oferta, a subscrição de Cotas por entidades fechadas de previdência complementar - EFPC, entidades abertas de previdência complementar - EAPC, companhias seguradoras, resseguradoras e sociedades de capitalização e/ou regimes próprios de previdência

social - RPPS, conforme definidos nos artigos 6-A e 6-B da Portaria do Ministério da Previdência Social nº 519, de 24 de agosto de 2011, conforme alterada.

É permitido à Administradora, à Gestora e aos Coordenadores (incluindo suas respectivas partes relacionadas) adquirir Cotas de emissão da Classe, observadas as disposições deste Prospecto, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

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, de cada um dos Coordenadores, 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 de cada um dos Coordenadores; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos de cada um dos Coordenadores, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços a cada um dos Coordenadores; **(v)** demais profissionais que mantenham, com cada um dos Coordenadores, 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, por cada um dos Coordenadores, 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, 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 e do fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" na página 16 deste Prospecto.**

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

As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os



adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

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\$ 21,68 (vinte e um reais e sessenta e oito 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. O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, 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 Subclasse B e Cotas Subclasse C 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**"), na forma estabelecida no Compromisso de Investimento, observado ainda, em relação às Cotas Subclasse A, a integralização por conta e ordem, de acordo com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital (conforme abaixo definido).

O Investidores que subscreverem Cotas Subclasse A, por meio de seus respectivos Compromissos de Investimento, confirmarão expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, sua adesão ao mecanismo de controle de Chamadas de Capital, através da subscrição e integralização, de forma concomitante à subscrição das Cotas Subclasse A, das cotas do **TREND PE XXVIII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 57.357.581/0001-30 ("**Fundo DI**"), especialmente constituído para receber os recursos dos subscritores das Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta, em valor correspondente à subscrição das Cotas Subclasse A ("**Mecanismo de Controle de 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 de Distribuição Parcial das Cotas, veja a Seção "3. Destinação dos Recursos" a seguir.**

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

O montante inicial da Oferta será de, inicialmente, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo um montante de inicialmente até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) eventualmente emitidas ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ou aumentado em virtude 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), observado o Sistema de Vasos Comunicantes, ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C adicionais ("**Cotas Adicionais**"), correspondentes a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora em comum acordo com os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação, 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 500.000 (quinhentas mil) Cotas o que corresponde a até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos 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 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com base no Preço

de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"), sem limite mínimo para a oferta Cotas Subclasse A, para a oferta Cotas Subclasse B e/ou para a oferta Cotas Subclasse C, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre a oferta Cotas Subclasse A, a oferta Cotas Subclasse B e a oferta Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orientação da Gestora de comum acordo com os Coordenadores, 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 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 de cada classe e subclasse, se for o caso**

A Oferta será composta, inicialmente, por até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, podendo alcançar o montante máximo de até 500.000 (quinhentas 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 pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da emissão de Cotas Adicionais, de forma ativa e discricionária, por recomendação da Gestora e respeitando o previsto na política de investimento da Classe, e em consonância com o disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

Conforme disposto no Regulamento, a Classe poderá adquirir ativos imobiliários, conforme definidos no Regulamento ("**Ativos Imobiliários**"). Ainda, a parcela do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deve 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.

**Para outras informações relevantes sobre a estratégia de investimentos da Classe, vide o Anexo III - Outras Informações do Fundo, da Oferta e da Gestora constante neste Prospecto.**

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, A CLASSE NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-FETERMIANDOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

**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

Após a Oferta, é possível que 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, conforme abaixo descritos ("**Ativos Conflitados**"), sendo que a concretização da aquisição dos Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe ("**Cotistas**"), reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do item E.2 do Anexo I ao Regulamento e do artigo 12, IV, do Anexo III, da Resolução CVM 175. Os Ativos Conflitados são:

**(i)** cotas de fundos de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com a Política de Investimento da Classe, para fins de caixa e liquidez da Classe, administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável; e

(ii) a Ativos Imobiliários (conforme definição constante do regulamento do Fundo) que sejam ativos financeiros e valores mobiliários estruturados e/ou distribuídos pelos Coordenadores, pelo Administrador, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, a exclusivo critério do Gestor, observada a Política de Investimento da Classe, conforme item A do Anexo I ao Regulamento do Fundo ("**Transações**"), desde que referidas Transações (a) tenham sido realizadas em condições de mercado aplicáveis ao referido ativo ou valor mobiliário em questão; (b) caso tenham sido objeto de oferta pública, a Classe tenha acesso, no mínimo, às mesmas condições econômicas que os demais investidores da oferta pública do valor mobiliário em questão. Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de elegibilidade em relação ao investimento de cotas em Fundo de Investimento Imobiliário ("**FII**"): (a) ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; (b) ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; (c) a Classe não poderá adquirir mais de 20% (vinte por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII; (d) os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada; e (f) os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo.

Tendo em vista essa possibilidade, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados a outorgar, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, procuração consoante ao modelos anexo a este Prospecto e ao Documento de Aceitação ("**Procuração de Conflitos de Interesse**"), outorgando poderes para que **CESAR MADEIRA PADOVESI**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 34.381.111-X, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 301.910.728-85 e **VITOR FERNANDO LIMA CORREA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 48.841.781-8, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 424.474.938-19 (os "**Procuradores**") representem e votem, em nome do Investidor, no âmbito da primeira assembleia de cotistas da Classe ("**Assembleia Originária da Classe**") a ser realizada após o encerramento desta Oferta para deliberar sobre o investimento nos Ativos Conflitados.

Para viabilizar a manifestação de voto via Procuração de Conflito de Interesses e observados os requisitos do item 2.3.2 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma **FACULTATIVA**, a seu exclusivo critério, **VOTAR A FAVOR, VOTAR CONTRA** ou **SE ABSTER DE VOTAR** em relação à aprovação do investimento pela Classe nos Ativos Conflitados, considerando os conflitos de interesses acima descritas. Ou seja, a Procuração de Conflito de Interesses assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores à proposta objeto da deliberação acima.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses acima descrita, desde que com orientação de voto favorável à matéria deliberada na Assembleia Originária da Classe, constituirá expressa autorização do Investidor para que os Procuradores, na qualidade de representante de cada Cotista, aprovem, na Assembleia Originária da Classe, nos termos da Resolução CVM 175 e do Regulamento, sobre a aquisição pela Classe dos Ativos Conflitados.

A Procuração de Conflito de Interesses: (i) será dada, sob a condição suspensiva, nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização, pelo Investidor, de Cotas da Classe, de forma que o Investidor se torne cotista da Classe e mantenha a qualidade de Cotista da Classe na data de realização da Assembleia Originária da Classe, que o Investidor tenha acesso, previamente à outorga da Procuração de Conflito de Interesses, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto anteriormente à outorga da procuração; (ii) poderá ser revogada a qualquer momento unilateralmente, a seu exclusivo critério, pelo respectivo Investidor, até a realização da Assembleia Originária da Classe, ou seja, a Procuração de Conflito de Interesses não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor e não terá prazo indeterminado; (iii) é facultativa (ou seja, não há qualquer obrigatoriedade de sua celebração pelo Investidor) e, caso celebrada, não poderá ser outorgada à Gestora ou partes a ela vinculadas; (iv) será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no manual de exercício de voto de Cotistas da Classe e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesses será dada por Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os referidos elementos informativos.

A outorga da procuração acima indicada, caso formalizada pelo Investidor, poderá ser revogada, unilateralmente, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, mediante comunicação encaminhada por correio eletrônico para [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) ou [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br) ou por outros canais de relacionamento com a Administradora disponíveis aos Cotistas, até a realização da Assembleia Originária da Classe.

A Procuração de Conflito de Interesses a ser disponibilizada aos Investidores conta com previsão expressa a respeito dos conflitos de interesse a serem aprovados no âmbito da Assembleia Originária da Classe. A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgá-la, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pelo Cotista, conforme disposto neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITAS ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**NÃO OBSTANTE A DISPONIBILIZAÇÃO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES PARA APROVAR A SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, A ADMINISTRADORA DESTACA A IMPORTÂNCIA E RECOMENDA A PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS NA ASSEMBLEIA ORIGINÁRIA DA CLASSE, TENDO EM VISTA QUE TAIS MATÉRIAS SÃO DE COMPETÊNCIA PREVISTA DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS NOS TERMOS 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 DAS SEÇÕES 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E 4. FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 1 E 10 DESTES PROSPECTOS.**

## 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 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, dos Coordenadores, 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, §4º, da Resolução CVM 160.

#### **Risco relacionado ao cancelamento da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

#### **Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 28 deste Prospecto.

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Riscos tributários**

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis à Classe (artigo 2º da Lei nº 9.779/99)**

O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, têm sua tributação equiparada à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já



concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários**

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco Imobiliário**

Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua

valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, (vii) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pela Classe. Tais fatores podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

#### **Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991**

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

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 FII, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

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

A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição

de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: (a) o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; (b) a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou (c) a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.

Escala Qualitativa de Risco: Alta

### **Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco de vacância**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco de desapropriação**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Riscos ambientais**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco relacionado ao Fundo DI e ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco regulatório**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Riscos atrelados aos ativos investidos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Riscos de excussão de garantias**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real**

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

Escala Qualitativa de Risco: Média

### **Risco de Potencial Conflito de Interesses entre os Coordenadores e a Administradora**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Este Prospecto contém informações acerca da Classe e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas

por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto foram elaboradas pela Gestora, e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa



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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

## **Riscos de crédito**

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

capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco de derivativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Riscos de mercado**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco operacional**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

#### **Risco jurídico**

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

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

Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Riscos de não realização do investimento**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de governança**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários**

conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Risco de pré-pagamento dos ativos**

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixa

### **Demais riscos**

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

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

## 5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

### 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	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	14/01/2025
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	15/01/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/01/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	27/03/2025
5	Procedimento de Alocação	28/03/2025
6	Data de Liquidação do Fundo DI	02/04/2025
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	13/07/2025

<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 dos Coordenadores. 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 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" DA SEÇÃO 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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 Definitivo", "Anúncio de Encerramento", "Regulamento" 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 Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate”, e então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “FII XP Private Equity Real Estate – 1ª Emissão”) e então clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (**A**) (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); ou (**B**) selecionar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE”. Na sequência, clicar em “Documentos Eventuais (Assembleia, Fato Relevante, Prospecto, Regulamento etc.)” e, então, localizar o documento desejado);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE” e, então, localizar o documento desejado).

**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 esta 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**

Não será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe.

**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, o Preço de Emissão foi definido, considerando um valor por Cota que, no entendimento dos Coordenadores, 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

No âmbito da Oferta, as Cotas do Fundo serão depositadas para distribuição no mercado primário através do MDA e para negociação no mercado secundário através do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, observado o disposto no art. 86, III da Resolução CVM 160, após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado o disposto no Regulamento.

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

As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento no Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese abaixo.

As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora do ambiente de balcão, mediante termo de cessão e transferência, de modo 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 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

**NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 10 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**



### **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 automático da Oferta, ou que o fundamentem: **(i)** os Coordenadores, 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 pelos Coordenadores, 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.

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 pelos Coordenadores 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 os Coordenadores 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 pelos Coordenadores, 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, pelos Coordenadores, 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 dos Coordenadores, 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 automático 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 automático 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 automático.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e os Coordenadores deverão 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 os Coordenadores 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 dos Coordenadores ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada aos Coordenadores.

**Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 10 deste Prospecto.**

## 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 2.6 deste Prospecto.

#### Condições Precedentes

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

O cumprimento, por parte de cada um dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 2.2 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1.1 deste Prospecto, conforme página 38 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data do registro da Oferta na CVM ou até a Data de Liquidação do Fundo DI para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes 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 Oferta é destinada aos Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, observado o público-alvo de cada Subclasse conforme disposto no Regulamento.

### 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 pelos Coordenadores Líder, tendo por base o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelos Coordenadores, com a anuência da Gestora e da Administradora, nos termos deste Prospecto.

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores deverão assegurar: **(i)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constante deste Prospecto, dos demais Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) e das demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta 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 de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso nos Meios de Divulgação, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo (se houver), da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

Serão atendidos os Investidores clientes dos Coordenadores que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações dos Coordenadores com esses clientes, bem como outros Investidores, mesmo que não sejam clientes dos Coordenadores, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Classe, da Gestora e da Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher o Documento de Aceitação indicando, dentre outras informações a quantidade e Subclasse de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, nos termos do item 2.7.3 deste Prospecto, e apresentá-los aos Coordenadores. 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 subscritor 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 subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 16 DESTE PROSPECTO.**

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no cronograma indicativo constante neste Prospecto, os Coordenadores da Oferta iniciarão, no âmbito da Oferta, o recebimento de Documentos de Aceitação de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 59, §1º da Resolução CVM 160, de forma a, ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, definir o montante da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. O recebimento de Documentos de Aceitação, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Coleta de Intenções de Investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Documentos de Aceitação deverão ser apresentados aos Coordenadores durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima Inicial;
- (ii)** após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores;
- (iii)** os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;

- (iv) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Coordenadores receberão os Documentos de Aceitação, os quais são irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos "(v)" "(vii)" "(viii)" e "(x)" abaixo, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito automático, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação; durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento e até o atingimento do Montante Inicial da Oferta, a colocação das Cotas junto aos Investidores que submeterem seus Documentos de Aceitação será efetivada em ordem cronológica, por ordem de chegada, conforme sejam recebidos os referidos pedidos pelos Coordenadores, sendo atendidos os Documentos de Aceitação de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelos Coordenadores devidamente assinados pelo Investidor ou por seu procurador devidamente constituído e com poderes para tanto, sendo certo que na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (viii) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, o último Investidor que apresentar Documento de Aceitação antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderá ter sua ordem reduzida, podendo subscrever um montante abaixo da Aplicação Mínima Inicial, para que esta seja acomodada dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Documentos de Aceitação dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou que, no caso do último investidor a formalizar sua intenção de investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de cotas objeto da formalização de sua intenção de investimento supere o Montante Inicial da Oferta;
- (ix) em caso de excesso de demanda, os Coordenadores, de comum acordo com a Gestora, poderão optar por emitir Cotas Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta, sendo certo que, uma vez verificado o excesso de demanda, a alocação de Cotas entre os Investidores se dará de acordo com os critérios de colocação dispostos no item (x) abaixo;
- (x) haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Alocação**"), observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais, bem como a alocação das ordens de investimento entre os Investidores. 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;
- (xi) Em caso de excesso de demanda, as Cotas Subclasse A estarão sujeitas a rateio por ordem de chegada. Para as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, o rateio será realizado de forma discricionária pelos Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, priorizando os critérios que melhor atendam os objetivos estratégicos da Oferta, tais como a diversificação da base de cotistas, a integração de diferentes perspectivas sobre o Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, e a criação de condições para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário;

- (xii) 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;
- (xiii) 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 Subscrição, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) será informada a cada Investidor pelos Coordenadores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (xiv) a integralização das Cotas Subclasse A será realizada em conformidade com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital descritos no Regulamento e Prospecto, e a integralização das Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C será realizada em atendimento às Chamadas de Capital, nos termos dos Documentos de Aceitação e do Regulamento, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Emissão fracionadas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

#### Liquidação

A liquidação financeira das Cotas Subclasse A se dará de acordo com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, conforme descrito neste Prospecto. A liquidação financeira das Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C 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 registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.

As Cotas poderão ser depositadas para negociação no mercado secundário no Fundos21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3. Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I ao Regulamento e na regulamentação aplicável.

#### **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"), os Coordenadores recomendaram 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, mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

#### **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 valores iguais ou superiores às aplicações mínimas estabelecidas para cada subclasse, de modo que: **(i)** para as Cotas Subclasse A a aplicação mínima é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 50 (cinquenta) Cotas Subclasse A; **(ii)** para Cotas Subclasse B a aplicação mínima é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) Cotas Subclasse B; e **(iii)** para Cotas Subclasse C a aplicação mínima é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse C ("**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 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, 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 ("**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 REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



## 10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

### 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

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da XP Investimentos (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) na qualidade de Administradora e Coordenadores, com a Gestora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

#### Relacionamento da XP Investimentos com 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 atua e atuou, 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 **(i)** um percentual da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora ("**Comissão da Remuneração da Gestora**"); e **(ii)** um percentual da Taxa de Performance devida pelo Fundo à Gestora ("**Comissão da Taxa de Performance**" e, em conjunto com a Comissão da Remuneração da 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 da Oriz com a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e da Relação FII Tishman Speyer (conforme definido abaixo), a Oriz e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

"**Relação FII Tishman Speyer**": O Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.620.584/0001-27, e o FII ORIZ XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 54.620.584/0001-27, são geridos pela Gestora e pela Oriz Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 31.384.260/0001-31, que é detida pela da Oriz Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.712.102/0001-01 ("**Oriz Holding**").

Não obstante, a Oriz poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar a Oriz ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

### **Relacionamento da Oriz com a XP Investimentos**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e da Relação FIP Endor (conforme definido abaixo), a XP Investimentos e a Oriz possuem relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela XP Investimentos.

**“Relação FIP Endor”:** O Endor Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 43.120.657/0001-03 (**“FIP Endor”**) detém, nesta data, aproximadamente, 35% do capital social da Oriz Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 45.125.541/0001-84 (**“Oriz Participações”**). A Oriz Participações, por sua vez, detém, nesta data, 99,65% do capital social da Oriz Holding Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 47.712.102/0001-01 (**“Oriz Holding”**). A Oriz Holding detém, nesta data, 100% do capital social da Oriz (Coordenador) (única sócia). O FIP Endor é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pelo Banco XP S.A. (sociedade pertencente ao grupo econômico da XP Investimentos). Adicionalmente, o FIP Endor é administrado e gerido pela XP Investimentos.

Não obstante, a Oriz poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela XP Investimentos, podendo vir a contratar a Oriz ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela XP Investimentos de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico da Oriz e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a XP Investimentos não possui qualquer relacionamento relevante com a Oriz nos últimos 12 (doze) meses.

### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

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.

### **Relacionamento entre a Gestora e os ativos da Classe**

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos na aquisição de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, conforme previsto na Resolução CVM 175.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

A Gestora 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 à Classe e à Oferta.

## 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 o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas Subclasse A, das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C da 1ª (Primeira) Emissão da Classe única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate”, celebrado entre a Classe, representada pela Gestora, a Administradora, os Coordenadores e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente (“**Contrato de Distribuição**”), a Classe, representada pela Gestora, contratou os Coordenadores 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 Precedentes

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e (iii) a divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), encerrando-se a Oferta na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”).

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 dos Coordenadores, 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 (“**Condições Precedentes**” e “**Código Civil**”, 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 Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação do Fundo DI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, 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 Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores ensejarão 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, após a obtenção do registro da Oferta, 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 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a não implementação de quaisquer das Condições Precedentes, conforme abaixo elencadas:

- (i) fornecimento aos Coordenadores, 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 os Coordenadores 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 Imobiliários 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 pelos Coordenadores, 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 automático 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, 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 aos Coordenadores, 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 aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos dos Coordenadores exclusivamente para a análise dos Ativos Imobiliários, 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 definido abaixo), (b) ao procedimento de coleta de intenções de investimento e (c) à divulgação do Anúncio de Encerramento;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da Data de Liquidação do Fundo DI, em termos satisfatórios aos Coordenadores, 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 e conforme aplicável a cada assessor legal no âmbito de suas atribuições no contexto da Oferta: (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 com base nas informações de que trata o item (d) acima, sendo certo que a Legal Opinion não deverá conter qualquer ressalva;

- (xiii) recebimento pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação do Fundo DI, das versões assinadas da Legal Opinion, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xiv) definição pelos Ofertantes e pelos Coordenadores 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, "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 aos Coordenadores 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 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”);
- (xxvi) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro dos Ofertantes e/ou de sociedades dos seus respectivos grupos econômicos perante os Coordenadores;
- (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, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do checklist preparado pelo assessor legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

Sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores renunciarem, nos termos da Cláusula 2.2. do Contrato de Distribuição, a observação de determinada Condição Precedente ou conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes desde já se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes 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 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

**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	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	2.000.000,00	0,50%	5,00	0,50%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	142.474,56	0,04%	0,36	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA</b>	<b>2.142.474,56</b>	<b>0,54%</b>	<b>5,36</b>	<b>0,54%</b>
Fee de Coordenação e Estruturação	4.000.000,00	1,00%	10,00	1,00%
Tributos sobre Fee de Coordenação e Estruturação	284.949,12	0,07%	0,71	0,07%
Fee de Distribuição - Subclasse A	3.333.333,33	0,83%	8,33	0,83%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse A	237.457,60	0,06%	0,59	0,06%
Assessores Legais	390.000,00	0,10%	0,98	0,10%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,01%	0,15	0,01%
CVM - Taxa de Registro	150.000,00	0,04%	0,38	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	18.310,00	0,00%	0,05	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,05%	0,50	0,05%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>8.673.351,38</b>	<b>2,17%</b>	<b>21,68</b>	<b>2,17%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.815.825,94</b>	<b>2,70%</b>	<b>27,04</b>	<b>2,70%</b>

\*Considera uma alocação de 1/3 do Montante Inicial da Oferta em Cotas Subclasse A e 2/3 do Montante Inicial da Oferta em Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C

(1) 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.

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

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

(4) Além da Comissão de Distribuição, o Coordenadores fará jus a Comissão de Estruturação em valor equivalente ao percentual de 1,00% (um por cento) sobre o valor equivalente ao montante das Cotas efetivamente subscritas na Oferta, calculado com base no Preço de Subscrição das Cotas.

## Remuneração dos Coordenadores

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, os Coordenadores farão jus às seguintes remunerações:

- (i) **Comissão de Estruturação:** será devido pela Classe o valor correspondente a 1,00% (um por cento) incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, com base no Preço de Emissão, incluindo eventuais Cotas emitidas por meio do Lote Adicional, dividido entre os Coordenadores da seguinte forma ("Comissão de Estruturação"):

<b>Volume distribuído na Base de Investidores da Oriz na Oferta:</b>	<b>Comissão de Estruturação devida à Oriz:</b>	<b>Comissão de Estruturação devida ao Coordenador Líder:</b>
Até R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (inclusive)	0,20% (vinte centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores.	Remanescente da Comissão de Estruturação devida pela Classe
Entre R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (exclusive) e R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (inclusive)	0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores.	
Entre R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (exclusive) e R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (inclusive)	0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores.	
Acima de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) (exclusive)	0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores	

- ii) **Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A:** será devido pela Classe o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado de Cotas Subclasse A, com base no Preço de Emissão das Cotas Subclasse A, incluindo eventuais Cotas Subclasse A emitidas por meio do Lote Adicional, dividido entre os Coordenadores da seguinte forma ("**Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A**"):

<b>Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A devida à Oriz:</b>	<b>Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A devida ao Coordenador Líder:</b>
2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores	Remanescente da Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A devida pela Classe

- iii) **Comissão de Distribuição Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C:** será devido pela Gestora o valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado por determinada base de Investidores de Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C definida de comum acordo entre a Gestora e Coordenador Líder, com base no Preço de Emissão das Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, incluindo eventuais Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C emitidas por meio de Lote Adicional, dividido entre os Coordenadores da seguinte forma ("**Comissão de Distribuição Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C**", e em conjunto com a Comissão de Distribuição Cotas Subclasse A, a "**Comissão de Distribuição**", e a Comissão de Distribuição em conjunto com a Comissão de Estruturação, "**Comissões**"):

<b>Comissão de Distribuição Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C devida à Oriz:</b>	<b>Comissão de Distribuição Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C devida ao Coordenador Líder:</b>
0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o que a Oriz distribuir na sua Base de Investidores	Remanescente da Comissão de Distribuição Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C devida pela Gestora

Para os fins do presente Prospecto, (i) é entendido como "**Base de Investidores**" da Oriz, investidores que venham a ser alocados por intermédio da Oriz e por meio de conta atrelada à Oriz, incluindo o private bank da Oriz, carteiras administradas da Oriz e a Oriz Asset; e (ii) a Comissão de Distribuição somente será paga à Oriz, na qualidade de Coordenador, no caso de Base de Investidores cuja alocação ocorra fora da plataforma do Coordenador Líder.

**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 E CONSIDERAM UMA ALOCAÇÃO DE 1/3 DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA EM COTAS SUBCLASSE A E 2/3 DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA EM COTAS SUBCLASSE B E COTAS SUBCLASSE C. EM CASO DE EXERCÍCIO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES 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, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, conforme aplicável: (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.

## 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO

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

**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

**Anexo V** – Informe Anual

**Anexo VI** – Modelo de Procuração de Conflitos de Interesse

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) item “A. Prestadores de Serviço” do Regulamento do Fundo, (ii) item “C. Responsabilidade de Prestadores de Serviço” do Regulamento do Fundo, (iii) item “Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate do Regulamento do Fundo; e (iv) item “G. Encargos do Fundo e da Classe” do Regulamento do Fundo.

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) item “Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate do Anexo I do Regulamento do Fundo, (ii) item “Responsabilidade dos Cotistas” do Anexo I do Regulamento, (iii) item “A. Objeto da Classe e Política de Investimento” do Anexo I do Regulamento (iv) item “B. Cotas e Subclasses” do Anexo I do Regulamento, (v) item “G. Aplicação, Amortização e Resgate” do Anexo I do Regulamento, (vi) item “D. Taxas e Outros Encargos” do Anexo I do Regulamento, (vii) item “C. Distribuição de Rendimentos” do Anexo I do Regulamento, (viii) item “L. Comunicações” do Anexo I do Regulamento, (ix) item “H. Assembleia Geral de Cotistas” do Regulamento, (x) item “J. Patrimônio Líquido Negativo da Classe” do Anexo I do Regulamento, (xi) item “K. Liquidação e Encerramento” do Anexo I do Regulamento, (xii) item “C. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço” do Regulamento, (xiii) item “J. Tributação Aplicável” do Regulamento, e (xiv) item “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 “Fundos Registrados, buscar por e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE”. 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”, 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, os Coordenadores realizarão a inserção, no Prospecto, das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do **Anexo V** deste Prospecto.



asset  
management

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

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, poderão ser obtidas 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 / 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 / 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 / juridicomc@xpi.com.br  
<http://www.xpi.com.br>

#### Coordenador

##### ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2055, conjunto 142, Jardim Paulistano  
CEP 01452-001, São Paulo, SP  
At.: Rafael Prudente e Fernanda Ucha  
E-mail: rp@orizpartners.com.br / fernanda.ucha@orizpartners.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 / 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 / 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  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br / sqclient@oliveiratrust.com.br /  
sqescrituração@oliveiratrust.com.br / sqcontroladoria@oliveiratrust.com.br /  
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**

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

### **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**

**OS COORDENADORES DECLARAM QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E NA CVM.**

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

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 26 de dezembro de 2024 sob o nº 0324236 e se encontra atualizado.

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

**OS COORDENADORES DECLARAM QUE TOMARAM 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 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 FORAM ATUALIZADAS ATÉ A DATA DE 14 DE JANEIRO DE 2025.**

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

### 15.1. Informações sobre o Fundo

#### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, nos termos da Resolução CVM 175.

#### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração de 8 (oito) anos, prorrogável 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, 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 da Classe**

A Classe é destinada a investidores em geral, observado que o público-alvo de cada Subclasse será indicado no respectivo Apêndice do Regulamento.

As Cotas Subclasse A são destinadas a Investidores Qualificados, que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A, a subscrever valor igual ou superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), mas inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

As Cotas Subclasse B são destinadas a Investidores Profissionais, que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse B, a subscrever valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) mas inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

As Cotas Subclasse C são destinadas a Investidores Profissionais, que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse C, a subscrever valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

As Cotas Subclasse D, as quais não são objeto da presente Oferta, são destinadas ao Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder, inscrito no CNPJ sob nº 58.300.324/0001-25.

## Objetivo e Política de Investimento

A Classe 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 definido abaixo.

Serão alvo de investimento pela Classe os seguintes ativos imobiliários ("**Ativos Imobiliários**"): (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (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 se trate de 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 único propósito se enquadre nesta Política de Investimento, (iv) certificados de potencial adicional de construção (**CEPAC**) emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pelas Gestora, (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), desde que, no momento da aquisição pela Classe, o investimento em CRI seja permitido pela regulamentação aplicável aos regimes próprios de previdência social instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme estabelecidos pelo Artigo 40 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e pela Lei 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada ("**RPPS**"), (viii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ix) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados 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), (vii) e (viii) do item III acima.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("**Patrimônio Líquido**") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá 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 nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que observada a Política de Investimento e o Objetivo da Classe.

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, no Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

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.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

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 Imobiliários 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.

A Classe poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas ("**Capital Comprometido**") para investimentos nos Ativos Imobiliários 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.

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

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 Imobiliários ("**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.

### ***Distribuição e Subscrição das Cotas***

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

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 aos Coordenadores, indicando, dentre outras informações a quantidade Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), 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; **(iv)** que é um Investidor Qualificado ou um Investidor Profissional, conforme aplicável à cada Subclasse, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; e **(v)** 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. Os Coordenadores somente atenderão Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

## ***Chamadas de Capital***

Exclusivamente com relação às Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a Gestora orientará a Administradora a realizar Chamadas de Capital, nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento. As chamadas de capital poderão ser realizadas, durante o Período de Investimento, a qualquer tempo, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e no Compromisso de Investimento. As Chamadas de Capital realizadas nos termos acima não excederão o Capital Subscrito por cada Cotista.

## ***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 Subclasse A estão sujeitas ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, e as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C estão sujeitas à integralização por meio de Chamadas de Capital, realizada pela Administradora, conforme instruções da Gestora, com antecedência mínimo, 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital do Fundo.

## ***Remuneração da Administradora, da 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, Taxa de Gestão e Taxa de Performance de forma segregada.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance 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, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance 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, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance (i) não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (a) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (b) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e (ii) incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

**Taxa Global:** No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance 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 pela Classe o valor correspondente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,11% (zero vírgula onze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Independentemente dos percentuais indicados no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

A Taxa de Administração 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.

Não será devida Taxa de Administração pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

**Taxa de Gestão da Subclasse A:** 1,75% a.a. (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse B:** 1,60% a.a. (um inteiro e sessenta centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado, calculado conforme abaixo.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse C:** 1,35% a.a. (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse D:** Não será devida Taxa de Gestão pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

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

A Taxa de Gestão será calculada (i) durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e (ii) durante o Período de Desinvestimento: incidente sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e (b) baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa Máxima de Custódia:** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze 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.

**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 contratados 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 terá taxa de ingresso ou saída.

As taxas aplicáveis à Classe e às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como este 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 no item F do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

#### **Taxa de Performance da Subclasse A**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse A ("**Taxa de Performance**"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

- (i) **Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse A ("**Distribuições**") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que todos os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) da soma dos seguintes valores: (a) o respectivo capital integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários, (b) o CAPEX dos Ativos Imobiliários em questão e (c) os encargos gerais incorridos pela Classe para os Ativos Imobiliários em questão, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão pagas pela Classe até o mês imediatamente anterior a Distribuição (sendo a soma de (a), (b) e (c) o "Capital Integralizado e Custos Alocáveis").
- (ii) **Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os Capital Integralizado e Custo Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, a partir da respectiva data de integralização ("**Retorno Preferencial**").
- (iii) **Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse A tenha recebido valores correspondentes à soma do seu Capital Integralizado e Custos Alocáveis acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, acrescido da variação de IPCA.
- (iv) **Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

- (v) **Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos “(i)” a “(iv)” acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse A.

Para fins do disposto acima, **(a)** “CAPEX” significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto; e **(b)** Despesas Extraordinárias significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (b.6) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (b.7) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Imobiliários

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora (“**Conta Vinculada**”) e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
- (a) valor das Distribuições; e
  - (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse A no Patrimônio Líquido.

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse A os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse A, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse A atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial (“**Mecanismo de Clawback**”).

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo (“**Taxa de Performance Antecipada**”) e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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::

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse A, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse A à título de amortização de suas Cotas Subclasse A desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse A até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### **Taxa de Performance da Subclasse B**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse B (“**Taxa de Performance**”), calculada conforme regramento abaixo previsto:

- (i) **Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse B (“**Distribuições**”) serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que todos os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
- (ii) **Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, a partir da respectiva data de integralização (“**Retorno Preferencial**”).

- (iii) **Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse B tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, acrescido da variação de IPCA.
- (iv) **Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (Catch-Up), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".
- (v) **Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse B.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance:** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("**Conta Vinculada**") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
  - (a) valor das Distribuições; e
  - (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse B no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse B os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse B, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse B atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("**Mecanismo de Clawback**").

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("**Taxa de Performance Antecipada**") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse B, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse B à título de amortização de suas Cotas Subclasse B desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse B, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse B até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### **Taxa de Performance da Subclasse C**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse C ("**Taxa de Performance**"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

**Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse C ("**Distribuições**") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.

**Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, a partir da respectiva data de integralização ("**Retorno Preferencial**").

**Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse C tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, acrescido da variação de IPCA.

**Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".



**Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse C.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance:** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("**Conta Vinculada**") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
  - (a) valor das Distribuições; e
  - (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse C no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse C os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse C, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse C atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("**Mecanismo de Clawback**").

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("**Taxa de Performance Antecipada**") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse C, apurado no 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse C à título de amortização de suas Cotas Subclasse C desde a data de constituição do Fundo e até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse C, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse C até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### **Taxa de Performance Subclasse D**

Não será devida Taxa de Performance pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

#### ***Aplicação, amortização, distribuição de rendimentos 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 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.

#### **Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:**

É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

### **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 (x) 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 (xiv) 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), (vi), (vii), (ix), (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**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas 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.

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 Veículos de Investimento Feeder ou outros fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

A vedação prevista acima 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.

A Gestora poderá representar os Veículos de Investimento Feeder (conforme definido no item A.II.1, do Anexo I ao Regulamento) nas Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal, observado o procedimento constante no item abaixo.

**Matérias Qualificadas Master.** As matérias qualificadas master significam as matérias indicadas nos subitens (i) a (ix) a seguir, com relação às quais os investidores dos Veículos de Investimento Feeder, nos termos de seus atos constitutivos e organizacionais, terão o direito de deliberar previamente, no âmbito do respectivo Veículo de Investimento Feeder, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome dos Veículos de Investimento Feeder, nas Assembleias de Cotistas: (i) alteração da Política de Investimento; (ii) destituição ou substituição da Gestora, sem Justa Causa e escolha de sua substituta; (iii) aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses; (iv) amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas no Regulamento; (v) aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance, observado o disposto no Anexo I; (vi) prorrogação do Prazo de Duração da Classe, quando submetidas à Assembleia Especial de Cotistas; (vii) fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe; (viii) emissão de novas Cotas da Classe em valor superior

ao Capital Autorizado e (ix) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo ("**Matérias Qualificadas Master**")

**Consulta Prévia.** Deverão ser deliberadas, pelos investidores dos Veículos de Investimento Feeder, mediante consulta prévia, as Matérias Qualificadas Master a serem deliberadas pelas Assembleias de Cotistas nos termos do Regulamento, com vistas a definir e direcionar o voto a ser proferido por cada Veículo de Investimento Feeder sobre tais matérias na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal ("**Consulta Prévia**"), desde que assim exigido pelos respectivos documentos de constituição e governança do respectivo Veículo de Investimento Feeder. Os votos proferidos por cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal serão computados na forma prevista nos itens abaixo.

Sem prejuízo do disposto acima, qualquer deliberação das Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal que venha a aprovar a alteração das regras e procedimentos de Consulta Prévia, também deverá ser objeto de Consulta Prévia aos investidores e/ou respectivos comitês de cada Veículo de Investimento Feeder, conforme aplicável e exigido em seus respectivos documentos de constituição e governança.

As Consultas Prévias deverão ser encerradas anteriormente à respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal.

Os Veículos de Investimento Feeder, representados pela Gestora ou suas partes relacionadas, deverão votar conforme resultado das Consultas Prévias e não serão computados votos dos Veículos de Investimento Feeder em desacordo com tais Consultas Prévias. A manifestação de voto pela Gestora em nome do Veículos de Investimento Feeder deverá discriminar quantitativamente os votos individualmente proferidos por cada cotista ou investidor de cada um dos Veículos de Investimento Feeder, sendo que tais votos serão computados, pela Administradora, refletindo o voto individual de cada cotista ou investidor indireto do Fundo por meio de um Veículo de Investimento Feeder e considerando a participação indireta de cada cotista ou investidor do respectivo Veículo de Investimento Feeder na Classe.

Para fins de cômputo dos votos de cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal após uma Consulta Prévia, serão considerados os votos proferidos: (i) por cada cotista ou investidor de Veículo de Investimento Feeder na Consulta Prévia aplicável, como se tal voto fosse proferido diretamente pelo referido cotista ou investidor na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal, considerando a participação indiretamente detida por tal cotista ou investidor na Classe. Os Veículos de Investimento Feeder que subscreverem Cotas e aderirem ao Regulamento concordam expressamente com este item e seus subitens e, conforme aplicável, comprometem-se a refletir em seus atos constitutivos e/ou documentos organizacionais as previsões deste item de modo a assegurar maior efetividade aos termos e condições aplicáveis à Consulta Prévia.

Os votos dos investidores dos Veículos de Investimento Feeder que se encontrarem inadimplentes com o Veículo de Investimento Feeder serão desconsiderados com relação ao cômputo de votos decorrentes da Consulta Prévia.

A Gestora ou uma de suas partes relacionadas poderá representar os Veículos de Investimento Feeder em toda e qualquer Assembleia de Cotistas, sendo que, especificamente com relação às Matérias Qualificadas Master, os votos dos Veículos de Investimento Feeder deverão ser previamente determinados por meio do procedimento de Consulta Formal previsto no Regulamento, conforme exigido e determinado nos documentos de constituição e governança dos Veículos de Investimento Feeder.

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

Em 2014, a Administradora 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, a Administradora 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.

### **15.2. Tributação**

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos 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. 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 para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. 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**

##### *Imposto de Renda*

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 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 (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, § 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 tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas, notadamente: 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 atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), 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

##### *Imposto de Renda*

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

##### *Imposto de Renda*

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.

#### **Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta**

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e websites indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	Ato de Aprovação da Oferta
<b>ANEXO II</b>	Regulamento do Fundo
<b>ANEXO III</b>	Outras Ofertas do Fundo, da Oferta e da Gestora
<b>ANEXO IV</b>	Estudo de Viabilidade
<b>ANEXO V</b>	Informe Anual
<b>ANEXO VI</b>	Modelo de Procuração de Conflitos de Interesse



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOSE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, n° 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 n° 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 n° 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, n° 1909, Torre Sul, 30° andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o n° 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 n° 12.794, de 21 de janeiro de 2013, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM n° 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** ("Classe Única"), constituída por 4 (quatro) subclasses de cotas distintas, 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 Única 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 de cotas da Classe ("Cotas"), a qual será composta pela:
- a)** Distribuição pública primária, no sistema de vasos comunicantes, de até 400.000 (quatrocentas mil) cotas subclasse A ("Cotas Subclasse A"), cotas subclasse B ("Cotas Subclasse B") e cotas subclasse C ("Cotas Subclasse C"), 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:
- i Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, "b" do Artigo 26 da Resolução CVM 160.
- ii Público-Alvo:** a Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais e investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30").

- iii **Montante Inicial:** R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observada a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Oferta, distribuição de volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas 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.
  - iv **Quantidade de Cotas Inicial:** 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, no sistema de valor comunicantes.
  - v **Preço de Emissão:** R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
  - vi **Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital.
  - vii **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo 200.000 (duzentas mil) Cotas 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 que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta.
  - viii **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.
  - ix **Condições de Subscrição e Integralização:** os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.
  - x **Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta poderão ser depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. Qualquer transferência de Cotas Subclasses A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis.
- b)** Colocação privada de até 300.000 (trezentas mil) cotas subclasse D ("Cotas Subclasse D"), destinada a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM 30, sendo intermediada pelo Administrador e não sujeita à Resolução CVM 160. As Cotas objeto da Colocação Privada poderão ser depositadas, a critério da Gestora, (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos,



administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. Qualquer transferência de Cotas Subclasse D 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.

Assinado por: São Paulo, 26 de dezembro de 2024.

*Liandro Sommer Arnoni*

E799C192DBD54DA

Assinado por:

*Leonardo Sperle Ferreira Lage*

952D544FEEB14D8...

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

DocuSigned by:

*GM*

76BD171B057A421

(Administradora)

DocuSigned by:

*GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALM*

582E8266FF374E9...

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**

(Gestora)

**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

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 26 de dezembro 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*" ("Instrumento de Constituição"), por meio do qual os Prestadores de Serviços Essenciais 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**" ("Fundo");
- (ii) Foram formuladas exigências pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3") no processo de admissão à negociação das cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate no ambiente de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3;
- (iii) Até a presente data, o Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas;

### RESOLVEM:

- (i) Alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar na forma do **ANEXO I** ao presente Instrumento de Deliberação Conjunta;
- (ii) 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



- (iii) Ratificar as demais deliberações tomadas no âmbito do Instrumento de Constituição 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, 10 de janeiro de 2025.

Assinado por:

Leonardo Sperte Ferreira Lage

952D544FEEB14D8...

DocuSigned by:

Marcos Wanderley Pereira

B0EFD926E7334AF...

---

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

DocuSigned by:

UMZ

76BD171B057A421...

DocuSigned by:

GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA

582E8266FF374E9...

---

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

\* \* \*



## **ANEXO I**

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

CNPJ nº 58.561.455/0001-66

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

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

<b>CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE (“FUNDO”)</b>		
<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
<b>A. PRESTADORES DE SERVIÇOS</b>		
<b>Prestadores de Serviços Essenciais</b>		
<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>B. CLASSE(S) DE COTAS</b>		
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 ato conjunto da Administradora e da Gestora 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”).		
<b>C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO</b>		
<p><b>I.</b> 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.</p>		

<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 compõem 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 da Classe; 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 Imobiliários e demais ativos previstos no item 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 irão compor a carteira 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 da carteira 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 Ativos Imobiliários que irão 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 Ativos Imobiliários, se aplicável;

**(viii)** diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação de Ativos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira da 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 Imobiliários pela Classe para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;



- (xii)** elaborar relatórios de investimento dos ativos que compõem a carteira da Classe;
- (xiii)** recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Ativos Imobiliários com o objetivo de manter seu valor 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 Ativos Imobiliários, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado das obrigações previstas acima;
- (xv)** validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;
- (xvi)** responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a Classe realize seus investimentos em Ativos Imobiliários, 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 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**

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

**V.** 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") e taxa de performance da carteira da Classe ("Taxa de Performance") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I e/ou nos Apêndices deste Regulamento, conforme o caso.

**VI.** 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 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, Taxa de Performance 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 e Subclasse 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 não recomendada pela Gestora;

**(iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo recomendada pela Gestora;

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

**(vi)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance 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;

**(vii)** alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento, com exceção dos subitens (ii), (iii), (iv), (v) e (vi) 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.

**(viii)** 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.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 12, Inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora, isoladamente, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo.

**I.2.** 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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas; **(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.3.** As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.2 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.2 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 acima, 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 (vii) 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), (v) e (vi) 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 Veículos de Investimento Feeder ou outros fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

**VI.2.** A vedação prevista no item VI.1 acima 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.

**VI.3.** A Gestora poderá representar os Veículos de Investimento Feeder (conforme definido no item A.II.1, do Anexo I) nas Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal, observado o procedimento constante no item VIII abaixo.

**VII. Matérias Qualificadas Master.** Significam as matérias indicadas nos subitens (i) a (ix) a seguir, com relação às quais os investidores dos Veículos de Investimento Feeder, nos termos de seus atos constitutivos e organizacionais, terão o direito de deliberar previamente, no âmbito do respectivo Veículo de Investimento Feeder, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome dos Veículos de Investimento Feeder, nas Assembleias de Cotistas: **(i)** alteração da Política de Investimento; **(ii)** destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa e escolha de sua substituta; **(iii)** aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses envolvendo o Fundo; **(iv)** amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas neste Regulamento; **(v)** aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance, observado o disposto no Anexo I; **(vi)** prorrogação do Prazo de Duração da Classe, quando submetidas à Assembleia Especial de Cotistas; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe; **(viii)** emissão de novas Cotas da Classe em valor superior ao Capital Autorizado e **(ix)** plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo ("Matérias Qualificadas Master").

**VIII. Consulta Prévia.** Deverão ser deliberadas, pelos investidores dos Veículos de Investimento Feeder, mediante consulta prévia, as Matérias Qualificadas Master a serem deliberadas pelas Assembleias de Cotistas nos termos deste Regulamento, com vistas a definir e direcionar o voto a ser proferido por cada Veículo de Investimento Feeder sobre tais matérias na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal ("Consulta Prévia"), desde que assim exigido pelos respectivos documentos de constituição e governança do respectivo

Veículo de Investimento Feeder. Os votos proferidos por cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal serão computados na forma prevista nos itens abaixo.

**VIII.1.** Sem prejuízo do disposto acima, qualquer deliberação das Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal que venha a aprovar a alteração das regras e procedimentos de Consulta Prévia, também deverá ser objeto de Consulta Prévia aos investidores e/ou respectivos comitês de cada Veículo de Investimento Feeder, conforme aplicável e exigido em seus respectivos documentos de constituição e governança.

**VIII.2.** As Consultas Prévias deverão ser encerradas anteriormente à respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal.

**VIII.3.** Os Veículos de Investimento Feeder, representados pela Gestora ou suas partes relacionadas, deverão votar conforme resultado das Consultas Prévias, não sendo computados os votos dos Veículos de Investimento Feeder em desacordo com tais Consultas Prévias. A manifestação de voto pela Gestora em nome do Veículos de Investimento Feeder deverá discriminar quantitativamente os votos individualmente proferidos por cada cotista ou investidor de cada um dos Veículos de Investimento Feeder, sendo que tais votos serão computados, pela Administradora, refletindo o voto individual de cada cotista ou investidor indireto do Fundo por meio de um Veículo de Investimento Feeder e considerando a participação indireta de cada cotista ou investidor do respectivo Veículo de Investimento Feeder na Classe.

**VIII.4.** Para fins de cômputo dos votos de cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal após uma Consulta Prévia, serão considerados os votos proferidos: **(i)** por cada cotista ou investidor de Veículo de Investimento Feeder na Consulta Prévia aplicável, como se tal voto fosse proferido diretamente pelo referido cotista ou investidor na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal, considerando a participação indiretamente detida por tal cotista ou investidor na Classe. Os Veículos de Investimento Feeder que subscreverem Cotas e aderirem a este Regulamento concordam expressamente com este item e seus subitens e, conforme aplicável, comprometem-se a refletir em seus atos constitutivos e/ou documentos organizacionais as previsões deste item de modo a assegurar maior efetividade aos termos e condições aplicáveis à Consulta Prévia.

**VIII.5.** Os votos dos investidores dos Veículos de Investimento Feeder que se encontrarem inadimplentes com o Veículo de Investimento Feeder serão desconsiderados com relação ao cômputo de votos decorrentes da Consulta Prévia.

**VIII.6.** A Gestora ou uma de suas partes relacionadas poderá representar os Veículos de Investimento Feeder em toda e qualquer Assembleia de Cotistas, sendo que, especificamente com relação às Matérias Qualificadas Master, os votos dos Veículos de Investimento Feeder deverão ser previamente determinados por meio do procedimento de Consulta Formal previsto neste Regulamento e nos regulamentos dos respectivos Veículos de Investimento Feeder, conforme exigido e determinado nos documentos de constituição e governança dos Veículos de Investimento Feeder.

## 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 e à Classe 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 e a Classe 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 da regulamentação em vigor.
- V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item E deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa 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. As vedações previstas à Classe se aplicam exclusivamente à carteira da Classe, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos, se for o caso.
- VII.** O Fundo e a Classe 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.

#### **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 Imobiliários (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 ("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:** A Classe 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 definido abaixo.

**II. Público-Alvo:** A Classe é destinada a investidores em geral, observado que cada Subclasse poderá estabelecer público-alvo específico e mais restrito, o qual será indicado no respectivo Apêndice.

**II.1.** A Classe poderá receber investimentos de 1 (um) ou mais fundos de investimento e/ou veículos de investimento administrados e/ou geridos por entidades do grupo econômico da Gestora, constituídos para investir na Classe, de forma direta ou indireta, em momentos distintos ("Veículos de Investimento Feeder").

**II.2.** Os Veículos de Investimento Feeder poderão ter suas próprias regras de governança, taxas de gestão, de performance, de custódia, de ingresso e de saída.

**III. Política de Investimento.** Serão alvo de investimento pela Classe os seguintes ativos imobiliários ("Ativos Imobiliários"): **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, **(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 se trate de 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) emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades

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

permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que, no momento da aquisição pela Classe, o investimento em CRI seja permitido pela regulamentação aplicável aos regimes próprios de previdência social instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme estabelecidos pelo Artigo 40 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e pela Lei 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada (“RPPS”), **(viii)** cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e **(ix)** letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

**IV.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**V.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados 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.

**VI.** 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), (vii) e (viii) do item III acima.

**VII.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá 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.

**VIII.** A Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que observada a Política de Investimento e o Objetivo da Classe.

**IX.** 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.

**IX.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.

**IX.2.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**X.** 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 Imobiliários 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.

**XI.** A Classe poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas ("Capital Comprometido") para investimentos nos Ativos Imobiliários 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.

**XI.1.** Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos do item B deste Anexo, se ainda houver Capital Comprometido e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

**XII.** 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 Imobiliários ("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.

**XIII. Coinvestimento.** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, aos cotistas dos Veículos de Investimento Feeder, 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 Imobiliários.

**XIV. Restrições Aplicáveis aos RPPS.** Considerando que o público-alvo dos Veículos de Investimento Feeder abarca os RPPS, este Anexo I observa, no que couber e conforme o disposto no item XIV.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 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.

**XIV.1.** Considerando que os cotistas dos Veículos de Investimento Feeder podem ser os RPPS, caberá ao próprio cotista do Veículo de Investimento Feeder o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos indiretamente na Classe com os demais investimentos detidos pelo cotista do Veículo de Investimento Feeder por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido cotista do Veículo de Investimento Feeder 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 ou nos regulamentos dos Veículos de Investimento Feeder.

**XV. Vedações Aplicáveis aos RPPS.** É vedado à Classe 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 do Veículo de Investimento Feeder 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 aos ativos investidos pela Classe 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 dividida em 4 (quatro) Subclasses, quais sejam, as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B, as Cotas Subclasse C e as Cotas Subclasse D, conforme características estabelecidas nos Apêndices. As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

**I.1.** As Subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos Apêndices.

**I.2.** Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, desde que tais subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação e não envolva a transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam às subclasses existentes, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I e na regulamentação em vigor.

**I.3.** 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.4.** A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual, nos termos da regulamentação aplicável, será objeto de colocação privada, exclusivamente para as Cotas Subclasse D, e distribuição pública no sistema de vasos comunicantes, para as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C. O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

**I.5.** 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.2 acima sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**I.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.5, 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 (e.g. pagamento de fornecedores, empréstimos, financiamentos, despesas com reformas, etc), **(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.6.** Sem prejuízo do disposto no item I.5, 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.6.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.6, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

**I.7.** Não será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.5 e I.6 acima.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Não será admitido investimento por qualquer pessoa que se qualifique como empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo dos empreendimentos imobiliários, observadas as consequências tributárias descritas no item J do Regulamento.

**III.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme definido no respectivo Apêndice.

**IV. Procedimento de Chamadas de Capital.** Na medida em que a Administradora, conforme instruções da Gestora, identificar intenção de investimento nos Ativos Imobiliários 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.

**V.** 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 respectivo Apêndice, do Compromisso de Investimento, do Documento de Subscrição ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**VI.** 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.

**VII.** 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.

**VIII.** 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 VII acima, inclusive com a dedução dos rendimentos a que teria direito para arcar as obrigações devidas e não pagas.

**IX.** 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.

**X.** 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.

**XI.** 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.

**XII.** 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.

**XIII. Distribuição e negociação.** As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“**FUNDOS21**”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

**XIV.** Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

**XV.** As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

### **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 originados com a alienação dos ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, 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 20% (vinte 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, Taxa de Gestão e Taxa de Performance de forma segregada.

**II.** Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance 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, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance 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, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

**Taxa Global**

No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance 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 Gestão**

Conforme definida em cada Apêndice

**Taxa de Administração**

**I.** A título de Taxa de Administração, será devido pela Classe o valor correspondente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,11% (zero vírgula onze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

**II.** Independentemente dos percentuais indicados no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

**III.** A Taxa de Administração 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.

**Taxa de Performance**

Conforme definida em cada Apêndice

**Taxa Máxima de Custódia**

- I.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
- II.** Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.
- III.** 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.

**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 taxa de saída.
- III.** As taxas aplicáveis à Classe e às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como este 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.

**Outros Encargos:** A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas no item 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 não recomendada pela Gestora;
- (v)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe recomendada pela Gestora;
- (vi)** a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vii)** o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (viii)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (ix)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x)** 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;
- (xi)** 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;
- (xii)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (xiii)** 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;
- (xiv)** alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I, com exceção dos subitens (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (ix), (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)** 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 (x) do item I 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 (xiv) 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), (v), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xii) do item I 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.

## F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

**I. Negociação de Cotas:** As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese do item I.1 abaixo.

**I.1.** As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora do ambiente de 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.

**II. 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 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.

**VI. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:**

**VI.1.** É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

**VI.2.** O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

## 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 VIII (A); **(ii)** renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; **(iii)** destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item VIII (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 nos itens II (i) e II (iii), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: **(i)** da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* 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 e **(ii)** da Multa por Destituição, observado o disposto no item VI

**VI.** A "Multa por Destituição" será equivalente a 20% (vinte por cento) da remuneração a que a Gestora teria direito pelo período remanescente do Prazo de Duração da Classe, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Gestão pagas pela Classe à Gestora nos 4 (quatro) meses anteriores à efetiva renúncia ou destituição.

**VI.1.** A Multa por Destituição deverá ser integralmente deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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.

**VII.** Nas hipóteses elencadas nos itens II (ii) e II (iv), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos dos Apêndices até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, mas não fará jus à Multa por Destituição.

**VIII. (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 ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da <u>Resolução CVM 30</u> , que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), mas inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão reais)	<b>Denominação:</b> Subclasse A
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE A**
**Taxa de Gestão**

**I.** 1,75% a.a. (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

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

**III.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

**I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse A ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

**(i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse A ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que todos os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) da soma dos seguintes valores: (a) o respectivo capital integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários, (b) o CAPEX dos Ativos Imobiliários em questão e (c) os encargos gerais incorridos pela Classe para os Ativos Imobiliários em questão, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão pagas pela Classe até o mês imediatamente anterior a Distribuição (sendo a soma de (a), (b) e (c) o "Capital Integralizado e Custos Alocáveis").

**(ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito

inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

**(iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse A tenha recebido valores correspondentes à soma do seu Capital Integralizado e Custos Alocáveis acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora, e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse A.

**I.1.** Para fins deste item, **(a)** "CAPEX" significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto; e **(b)** Despesas Extraordinárias significa as despesas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (b.6) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (b.7) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Imobiliários

**I.2.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**I.3. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério,

distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse A no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.4. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse A os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse A, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse A atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**I. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse A, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse A à título de amortização de suas Cotas Subclasse A desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de

deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse A até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

Os Cotistas Subclasse A integralizarão as Cotas subscritas à vista, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital no item Cabaixo.

## **C. MECANISMO DE CONTROLE DE CHAMADA DE CAPITAL**

**I. Mecanismo de Controle de Chamada de Capital.** Os investidores que subscreverem Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao "Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital", nos termos abaixo, nos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição.

**I.1. Fundo DI.** Os Cotistas Subclasse A subscreverão e integralizarão cotas do TREND PE XXVIII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído para receber os recursos dos investidores na Subclasse A, com o objetivo de viabilizar o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital ("Fundo DI"), que permanecerão irrevogável e irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

**I.2. Manutenção de Recursos no Fundo DI.** O investimento dos Cotistas Subclasse A no Fundo DI, nos termos previstos no regulamento do Fundo DI, neste Regulamento e nos documentos de subscrição firmados pelos Cotistas Subclasse A, não é considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Cotistas Subclasse A. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme instruções da Gestora, ou mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas do Fundo DI.

**I.3. Resgate Compulsório.** O Fundo DI poderá realizar, mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas ou para cumprimento das Chamadas de Capital, o resgate compulsório de cotas, total ou parcial, observados os prazos de solicitação de resgate e datas de conversão estabelecidos no regulamento do Fundo DI, observados que durante o Período de Investimento, o resgate das cotas somente poderá ser realizado pelo distribuidor do Fundo DI, por conta e ordem dos cotistas, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais Chamadas de Capital e dirigidas aos Distribuidores para a integralização de Cotas, nos termos do regulamento do Fundo DI e dos documentos de subscrição do Fundo DI. Neste caso, o distribuidor do Fundo DI realizará o resgate das cotas por conta e ordem do Cotista Subclasse A em montante suficiente para atendimento à respectiva Chamada de Capital, independentemente de qualquer autorização ou ordem adicional de cada Cotista Subclasse A, ou de deliberação ou autorização prévia da Assembleia Especial de Cotistas ou assembleia especial de cotistas do Fundo DI.

**I.4. Resgate Compulsório – Capital Excedente.** Sem prejuízo do disposto no regulamento do Fundo DI, as cotas do Fundo DI serão resgatadas compulsoriamente, nos termos do Compromisso de Investimento: **(i)** no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento; **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Cotista Subclasse A tiver integralizado a totalidade de suas Cotas na Classe, conforme o caso, o que ocorrer primeiro dentre as hipóteses previstas neste item "(ii)" e no item "(i)" acima; **(iii)** ou nas demais hipóteses descritas no regulamento do Fundo DI.

\* \* \*

**APÊNDICE B**
**Descritivo da Subclasse B da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“Classe”)**

<p><b>Público-Alvo:</b> Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da <u>Resolução CVM 30</u>, que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) mas inferior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)</p>	<p><b>Denominação:</b> Subclasse B</p>
---	--

**A. TAXAS DA SUBCLASSE B**
**Taxa de Gestão**

- I.** 1,60% a.a. (um inteiro e sessenta centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado, calculado conforme abaixo.
- II.** Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).
- III.** A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse B, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IV.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

- I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse B (“Taxa de Performance”), calculada conforme regramento abaixo previsto:
- (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse B (“Distribuições”) serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que todos os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
- (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, a partir da respectiva data de integralização (“Retorno Preferencial”).

**(iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse B tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse B.

**I.1.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**I.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse B no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.3. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse B os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos

Cotistas Subclasse B, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse B atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial (“Mecanismo de Clawback”).

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo (“Taxa de Performance Antecipada”) e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse B, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse B à título de amortização de suas Cotas Subclasse B desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse B, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse B até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse B serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido item B.IV do Anexo I.

\* \* \*

**APÊNDICE C**

**Descritivo da Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“Classe”)**

<p><b>Público-Alvo:</b> Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da <u>Resolução CVM 30</u>, que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)</p>	<p><b>Denominação:</b> Subclasse C</p>
---	--

**A. TAXAS DA SUBCLASSE C**

**Taxa de Gestão**

- I. 1,35% a.a. (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.
- II. Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).
- III. A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse C, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IV. A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

- I. Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse C (“Taxa de Performance”), calculada conforme regimento abaixo previsto:
  - (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse C (“Distribuições”) serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
  - (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, a partir da respectiva data de integralização (“Retorno Preferencial”).
  - (iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” e “(ii)” acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse C tenha recebido valores correspondentes à soma



do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse C.

**I.1.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**I.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse C no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.3. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse C os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse C, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa

Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse C atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**III. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse C, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse C à título de amortização de suas Cotas Subclasse C desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse C, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse C até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse C serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido item B.IV do Anexo I.

\* \* \*

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

<b>Público-Alvo:</b> Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder, inscrito no CNPJ sob nº 58.300.324/0001-25	<b>Denominação:</b> Subclasse D
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE D**

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Não será devida Taxa de Administração pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.	Não será devida Taxa de Gestão pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.
Taxa de Performance	
Não será devida Taxa de Performance pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.	

**B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse D serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido item B.IV do Anexo I.

\* \* \*

## FATORES DE RISCO

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, riscos de crédito, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e riscos de negociação atípica nos mercados de atuação, dentre outros riscos (concretos ou potenciais), não havendo qualquer garantia de que a possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista possam ser eliminadas ou mesmo mitigadas.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os 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 ou da Gestora ou, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

### I. Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

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

### II. Riscos da Classe

- (iii) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de

serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

- (iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.
- (v) **Riscos atrelados aos ativos investidos:** Apesar do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.
- (vi) **Riscos de crédito:** Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.
- (vii) **Risco de concentração da carteira da Classe:** A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

- (viii) Risco de diluição da participação do Cotista:** A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.
- (ix) 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.
- (x) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas:** As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.
- (xi) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** A despeito de a Classe distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: **(a)** o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe; **(b)** a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe; ou **(c)** a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.
- (xii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (a) eventual extinção de incentivos fiscais, na forma da legislação em vigor, (b) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (c) criação de tributos; bem como, (d) mudanças na interpretação ou aplicação das regras tributárias em vigor por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais brasileiras. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Imobiliários,

e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Imobiliários, e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, conseqüentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

O artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário têm sua tributação equiparada à tributação das pessoas jurídicas quando aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Além disso, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iii) desde que o cotista pessoa física titular de cotas não detenha 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 pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, com determinadas exceções expressamente listadas, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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.

- (xiii) Risco regulatório:** Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.
- (xiv) Riscos de excussão de garantias:** Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao

pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

### III. Risco dos Ativos Imobiliários

- (xv) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.
- (xvi) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário:** O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.
- (xvii) Risco Imobiliário:** Os imóveis poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação



(desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, (vii) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pela Classe. Tais fatores podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

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

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

**(xx) Risco do construtor:** As construtoras dos empreendimentos imobiliários podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades

podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos, Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

- (xxi) Risco de vacância.** Caso a Classe não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.
- (xxii) Exposição associada à locação e venda de imóveis.** As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- (xxiii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos:** A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.
- (xxiv) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação.** A Classe e os fundos investidos poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe e de fundos investidos.
- (xxv) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, da Classe.
- (xxvi) Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991.** Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores

tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

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

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

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

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

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

**(xxxii) Risco de derivativos:** A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua Política de Investimento. Embora possam,

eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

**(xxxiii) Risco de descontinuidade:** A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperavam 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.

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

**(xxxv) Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Classe poderá 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.

**(xxxvi) 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 FIIs, 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.

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

curso regular da sua atuação, os Cotistas Subclasse A poderão ser chamados a realizar aportes adicionais na Classe, em valores superiores àqueles inicialmente investidos e aplicados no Fundo DI.

- (xxxviii) Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas.** A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.
- (xxxix) Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xl) Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários:** conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.
- (xli) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constringências judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.
- (xlii) Risco de pré-pagamento dos ativos:** Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.
- (xliii) Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse

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

**(xlv) 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.

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

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**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, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do

## Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate

No montante de, inicialmente,

**R\$ 400.000.000,00**

(quatrocentos milhões de reais)

*Classificação ANBIMA: Multicategoria - Multiestratégia*

Coordenador Líder



Coordenador

**ORIZ**

Gestor



# Agenda

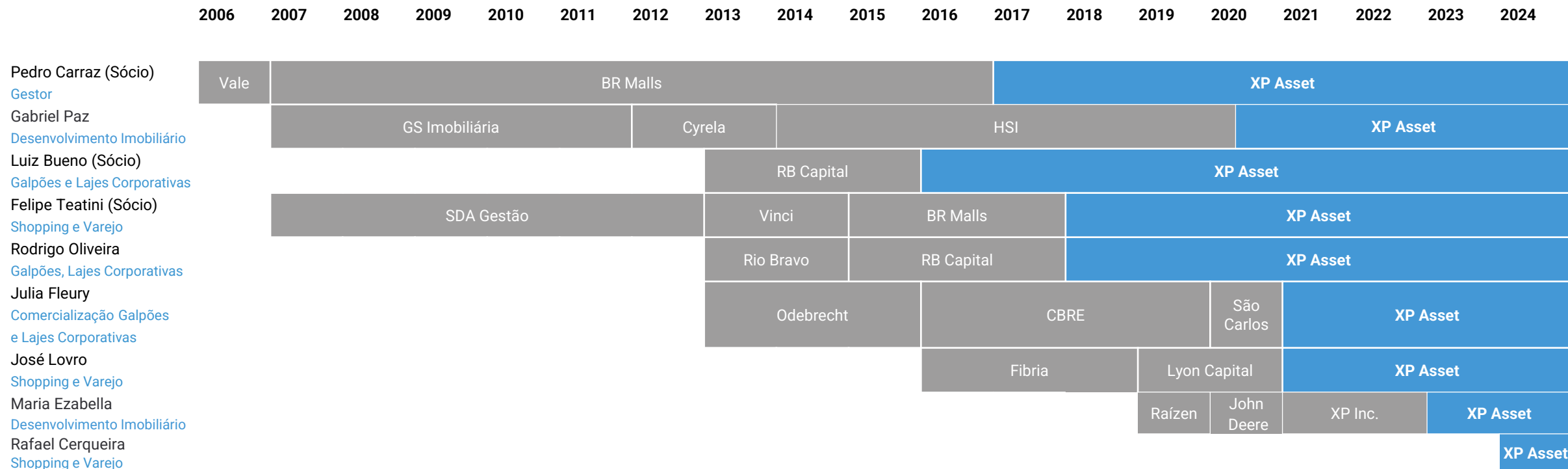
1. Imobiliário | Equipe de Gestão e Track Record
2. Tese de Investimento e Oferta de Cotas
3. Pipeline e Estudo de Viabilidade
4. XP Asset Management
5. Anexos – Engenharia & ESG

# 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

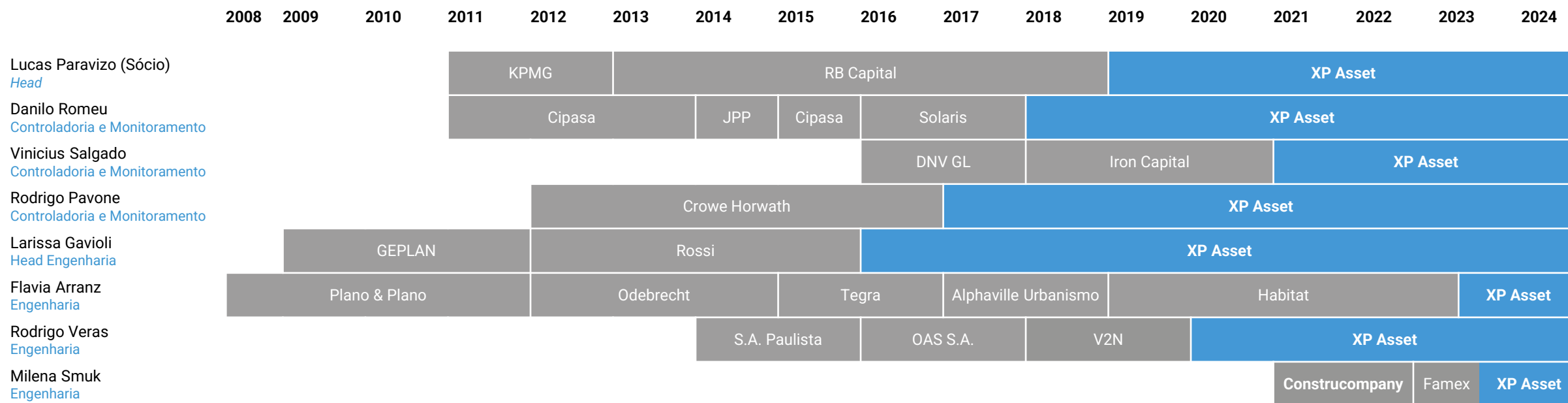
## Ativos Reais



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



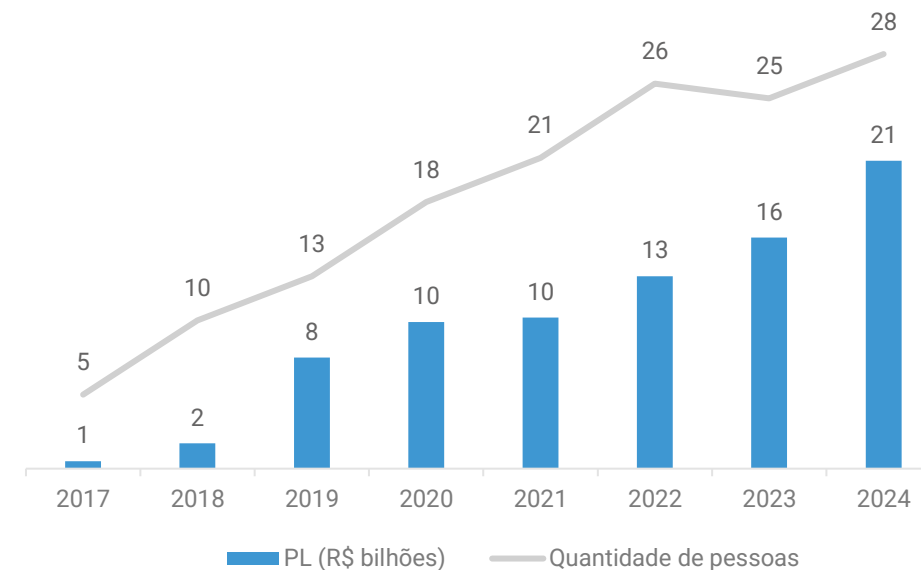
R\$0,5Bi PL sob gestão<sup>1</sup>



+R\$20,8Bi PL sob gestão

CAGR = ~70,3%

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





# Imobiliário

## Sólido Histórico na Economia Real

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

## Aquisições com governança

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

## Ampla cobertura

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

Fonte: XP Asset Management

## Fundos de Ativos Reais

### Fundos de Tijolos



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

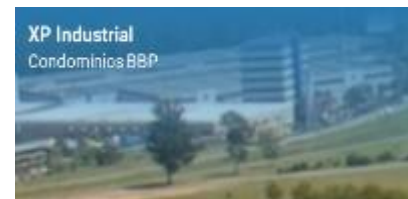
**O maior fundo de tijolo da indústria de FIIs.**



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



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



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

### Fundos de Desenvolvimento

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

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

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

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

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

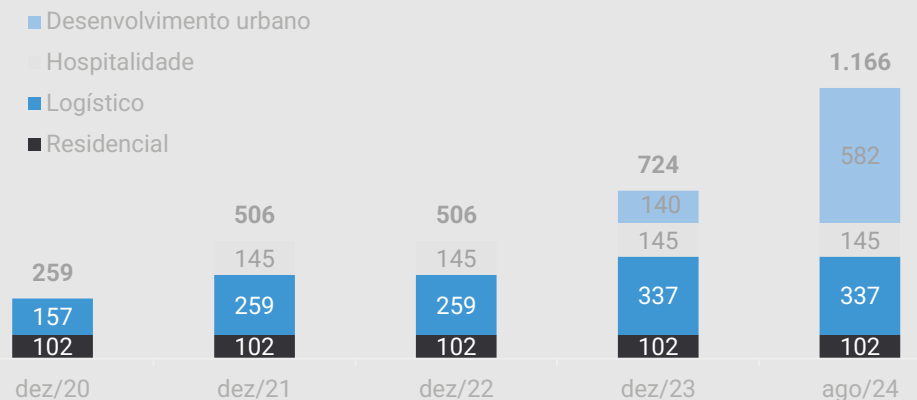
Parceria com a JHSF para investimentos em ativos imobiliários nos EUA, sobretudo nas cidades de Miami e Nova York.

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

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

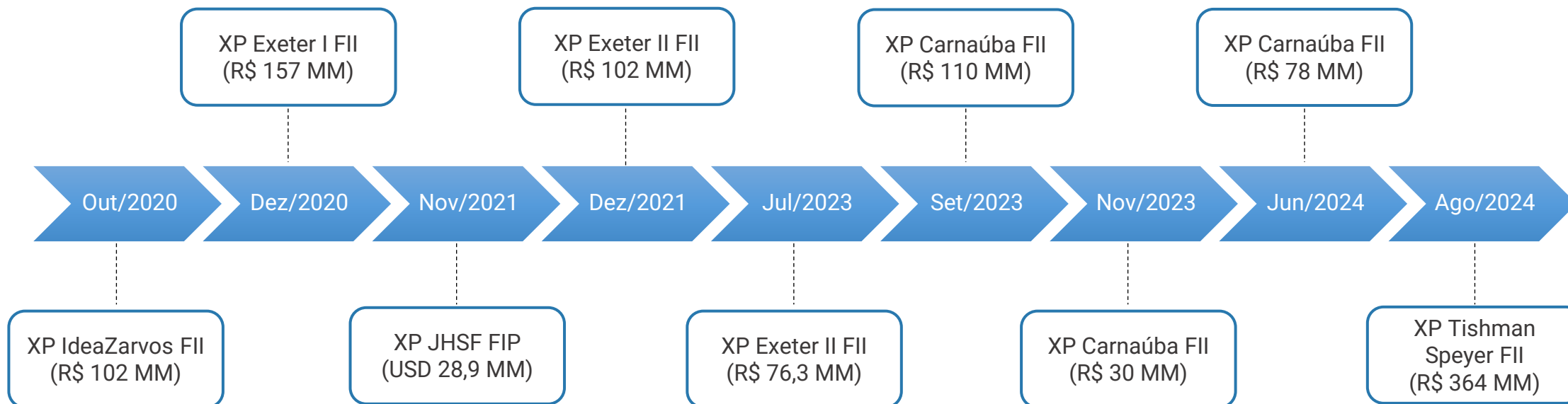
#### TISHMAN SPEYER JARDINS FII | TIR estimada: 18,5% a.a.

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





# 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



# Fundos de Desenvolvimento

## XP Grupo Carnaúba

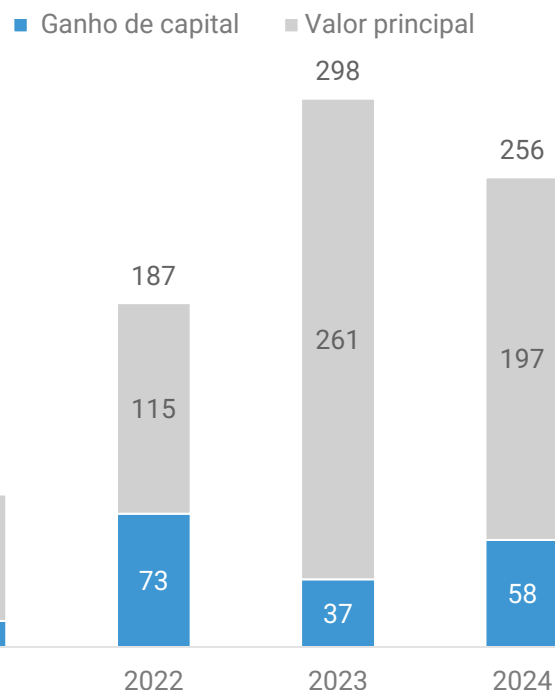


Fonte: XP Asset Management.

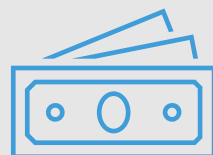
## Tishman Speyer Jardins



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



Fonte: Valor Investe e XP Asset Management – data base: jul/24.



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



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



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



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

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

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

# 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**

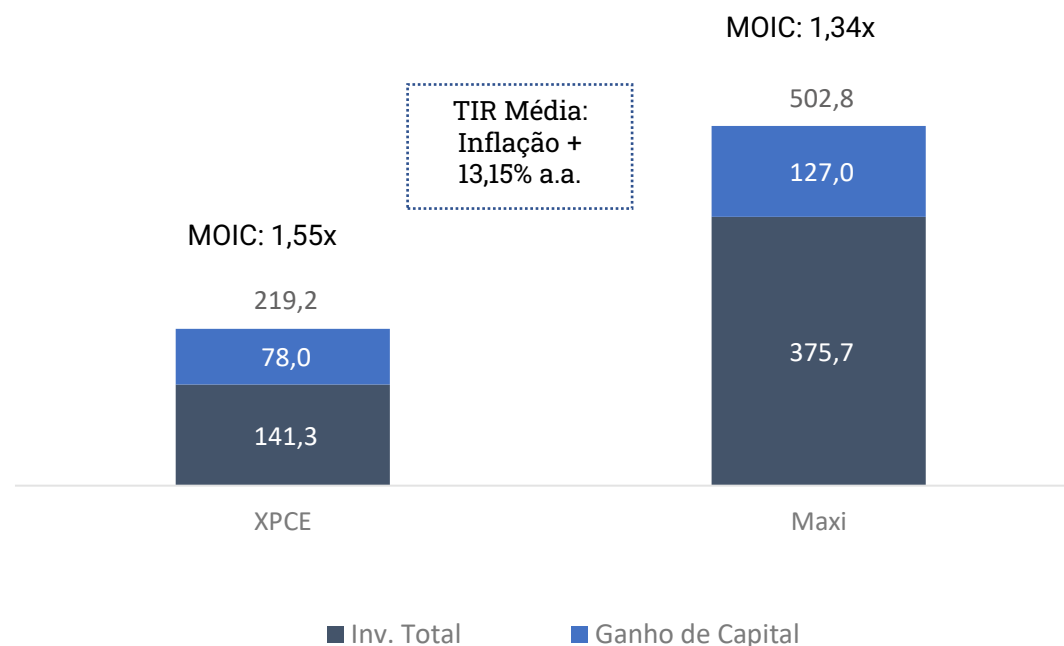


Exposição atual de R\$ **451,1 milhões**

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

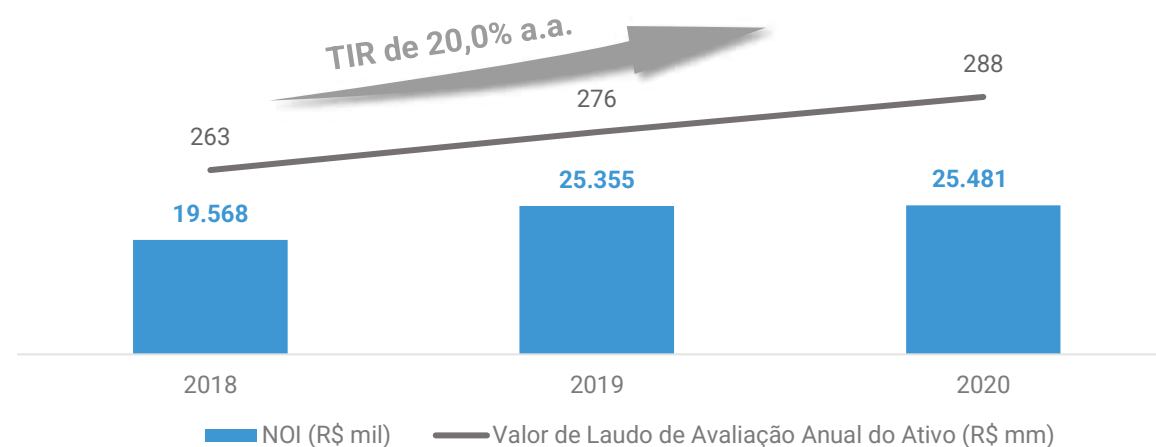
## Caxias Shopping - Evolução de NOI e Valuation

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.

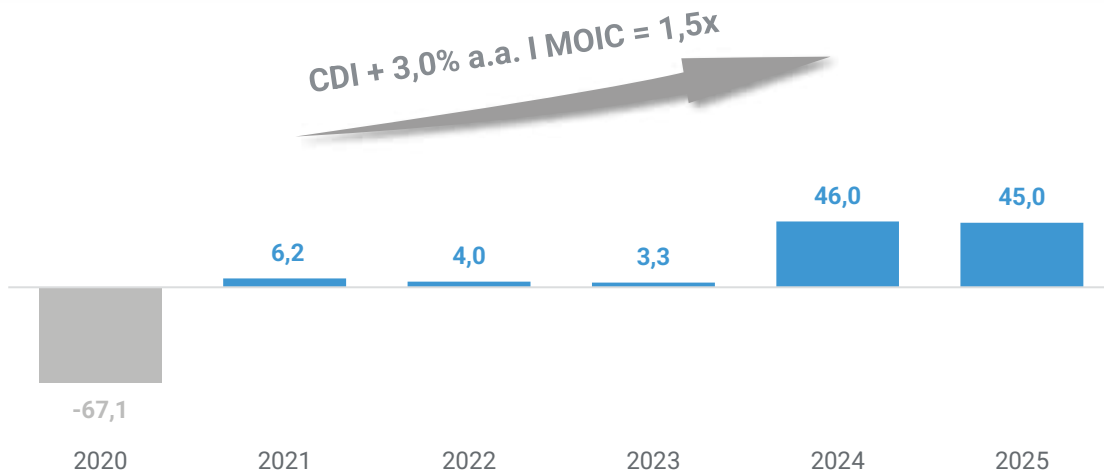
## Venda do WTTP2 para a Scala – Barueri/SP



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

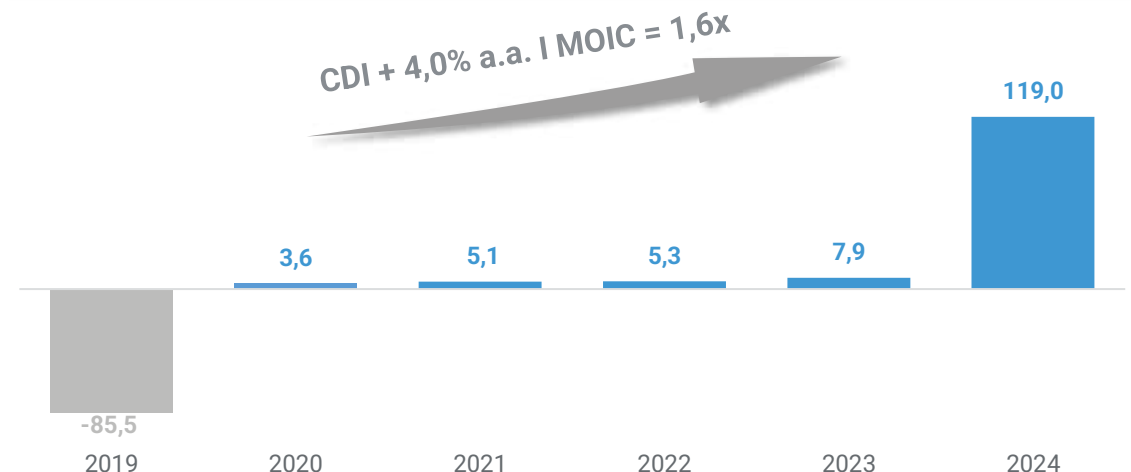
- Ativo adquirido em out/19;
- Até a conclusão da venda para a Scala Data Centers, atuamos na gestão das locações e melhorias no imóvel;
- Ganho de capital de aproximadamente R\$25mm na venda.

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



Fonte: XP Asset Management.

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





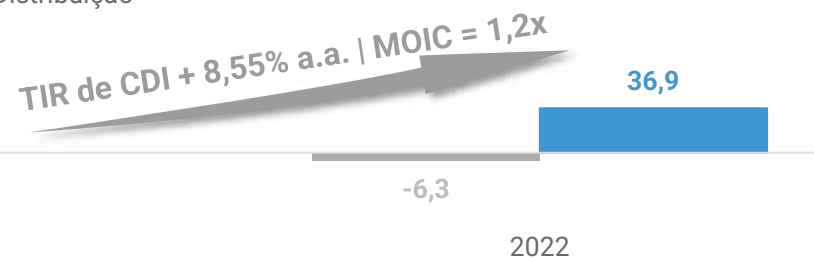
## Galpão logístico - Jandira

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



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

■ Contribuição ■ Distribuição



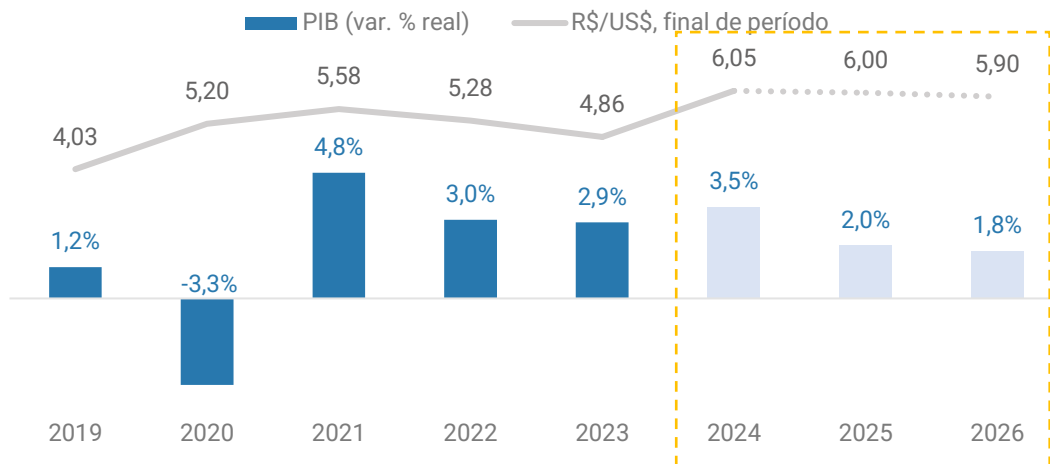
Fonte: XP Asset Management.

# Agenda

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

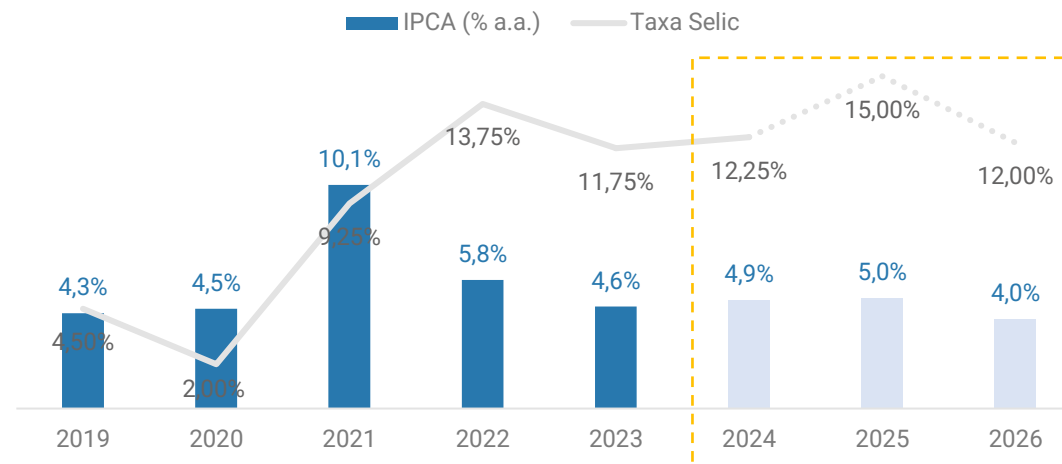
# Cenário Macroeconômico

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

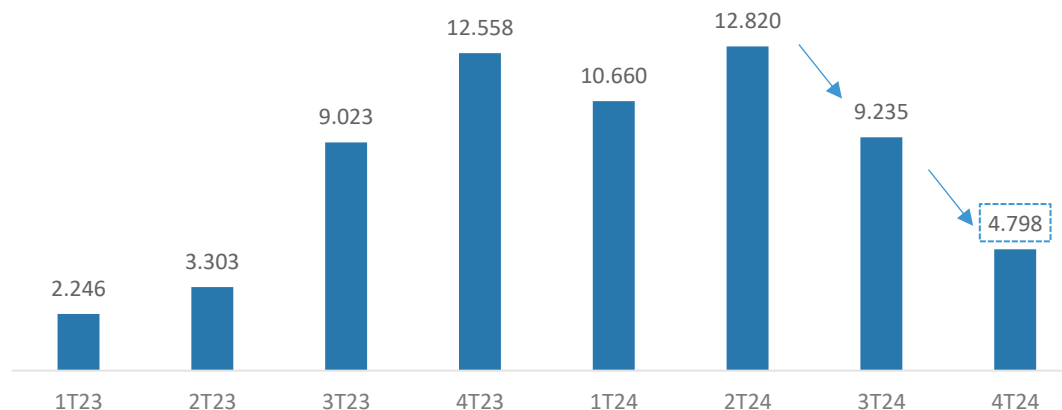


- No terceiro trimestre de 2024, o Produto Interno Bruto (PIB) cresceu 0,9% em relação ao trimestre anterior, acumulando uma expansão de 3,3% no ano. A **atividade econômica aquecida impulsiona a demanda por imóveis comerciais e residenciais** à medida que as empresas expandem e a população aumenta a 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.

## Abordagem de Aquisição

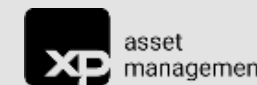
**Pesquisa de mercado:** análise de tendências macroeconômicas, urbanização, dinâmica de oferta e demanda.

**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.



## Visão Geral da Estratégia

## 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.

# Processo de Investimento e Gestão

## Análise do projeto

## Desenvolvimento

## Desinvestimento



**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.



**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.



**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.

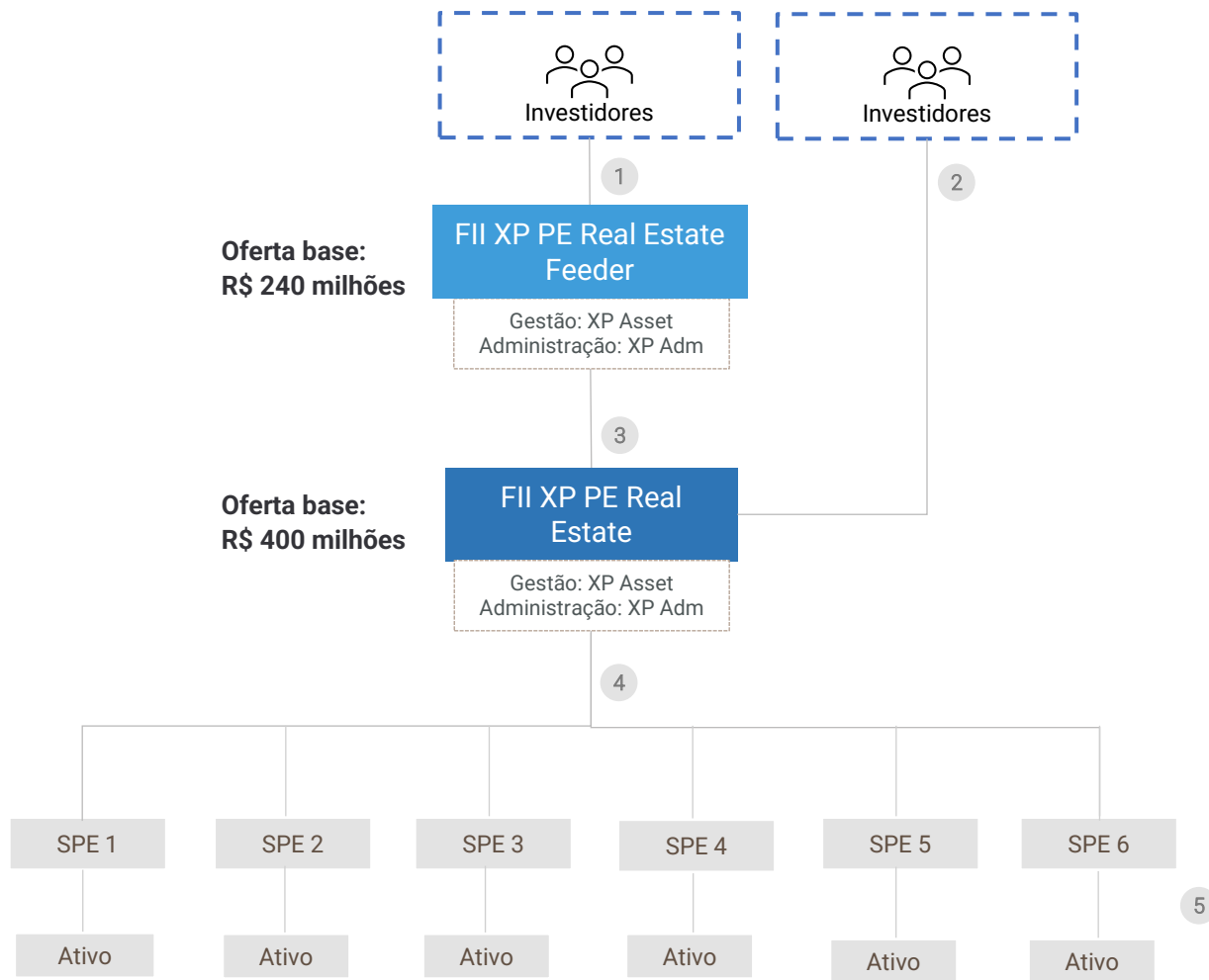
## Gestão e Rotina

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.



# 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.)

		Preço de venda Residencial (R\$/m <sup>2</sup> )				
		31.500	32.000	<b>32.500</b>	33.000	33.500
Custo de construção (R\$/m <sup>2</sup> )	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

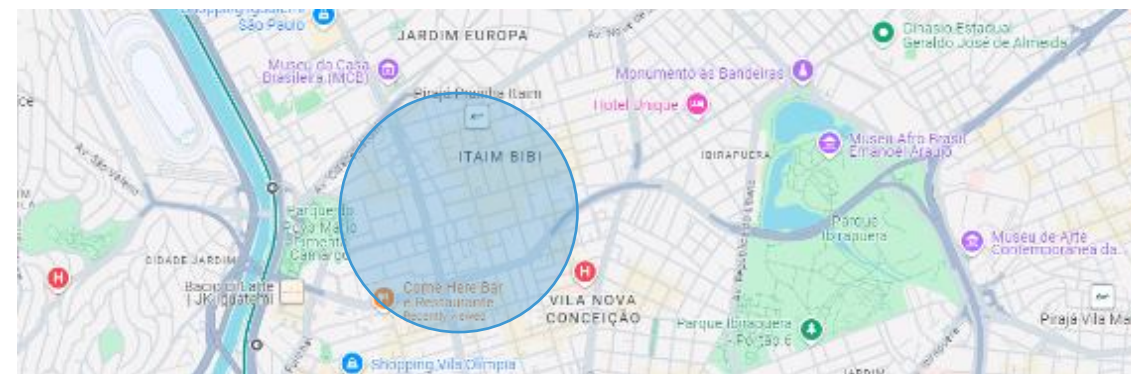
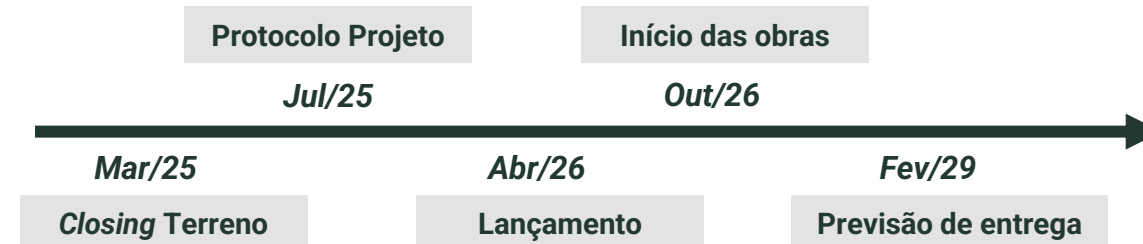
## Informações Gerais e Premissas

- 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
Cap de saída	7,50%	17,0%	17,9%	18,8%	19,7%	20,5%
	7,75%	16,1%	17,2%	18,1%	18,9%	19,8%
	<b>8,00%</b>	15,2%	16,4%	<b>17,4%</b>	18,2%	19,0%
	8,25%	14,4%	15,5%	16,6%	17,5%	18,3%
	8,50%	13,5%	14,7%	15,8%	16,8%	17,7%

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



# Logístico 1

## Informações Gerais e Premissas

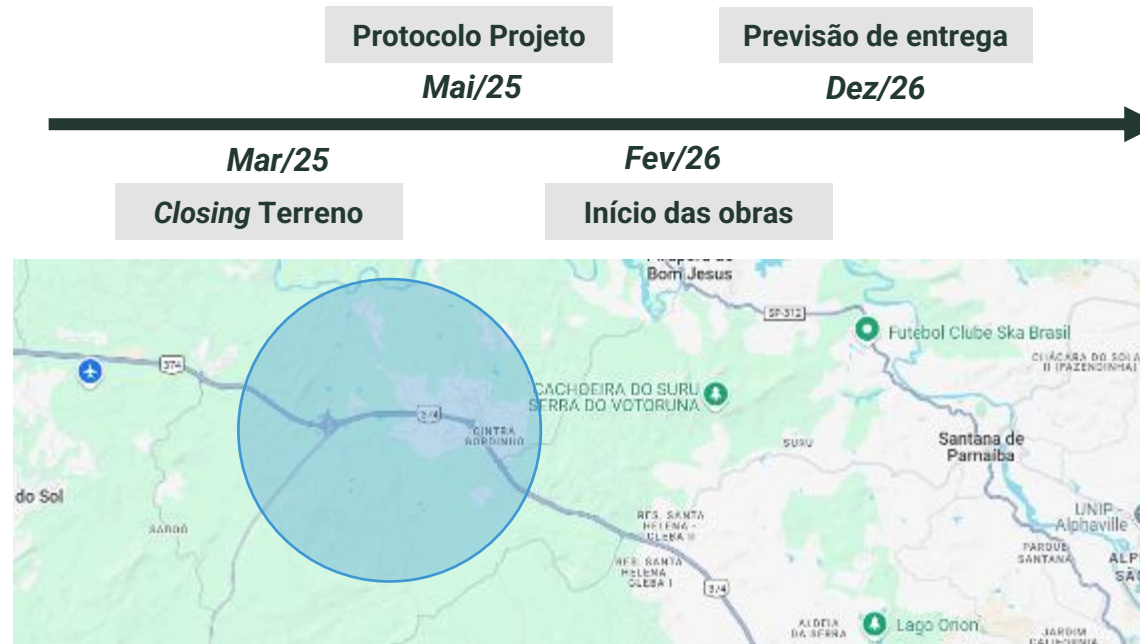
- Participação societária XP: 95%;
- Área do terreno: 181.000 m<sup>2</sup>;
- ABL: 66.370 m<sup>2</sup>;
- Duração da construção: 10 meses;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.065/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 32 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 33 meses;
- Alavancagem de 60% do 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

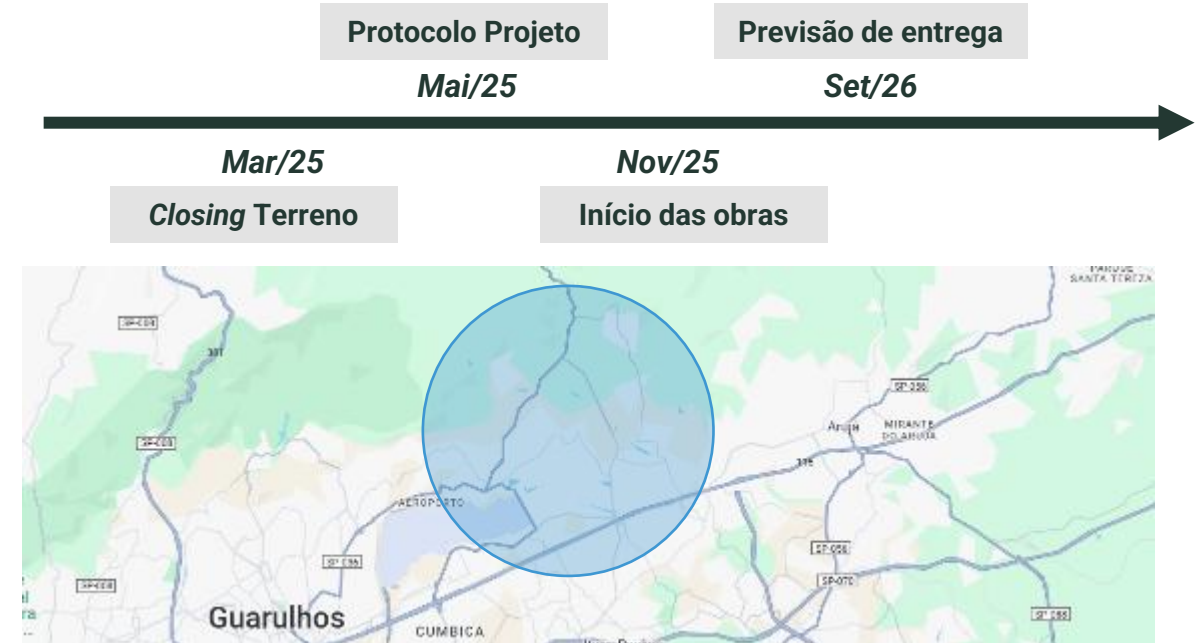
- Participação societária XP: 100%;
- Área do terreno: 113.095 m<sup>2</sup>;
- ABL: 41.712,52 m<sup>2</sup>;
- Custo de obra estimado: R\$ 2.200/m<sup>2</sup>;
- Custo do terreno: ~R\$ 30 mm;
- Cap de saída: 8,50%;
- *Holding period*: 40 meses;
- Alavancagem de 66% do custo de obra (CDI + 3,5%);
- Duração 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	29,00	29,50	30,00
Cap de Saída	8,00%	19,0%	20,7%	22,3%	23,9%	25,5%
	8,25%	16,4%	18,0%	19,6%	21,2%	22,8%
	8,50%	13,8%	15,4%	17,0%	18,6%	20,2%
	8,75%	11,2%	12,9%	14,5%	16,1%	17,7%
	9,00%	8,8%	10,5%	12,1%	13,7%	15,2%

# Potenciais Permutas Residenciais

## Informações Gerais<sup>2</sup>

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

## Cronograma Estimado

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

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

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

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

# Projeção do Fluxo de Caixa Real dos Projetos

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

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



# Projeção de Resultados e Alocação do Fundo

## Projeção de Resultados

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos de Estruturação	-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>

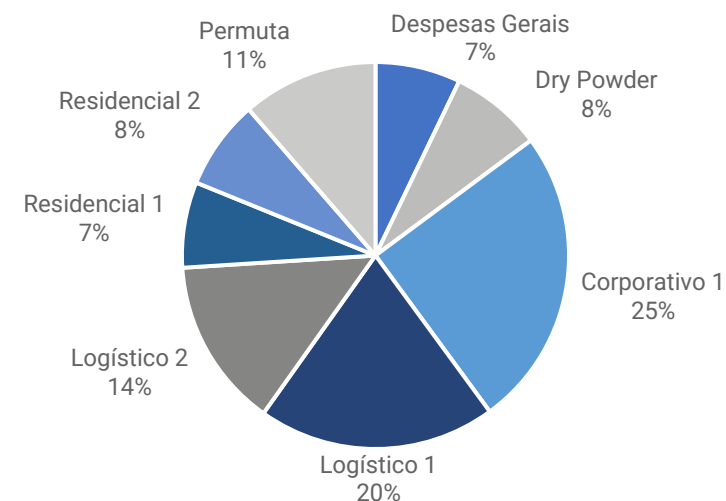
## Retorno do Fundo com Chamada de Capital

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

## Resumo por Projeto

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

## Alocação do Fundo

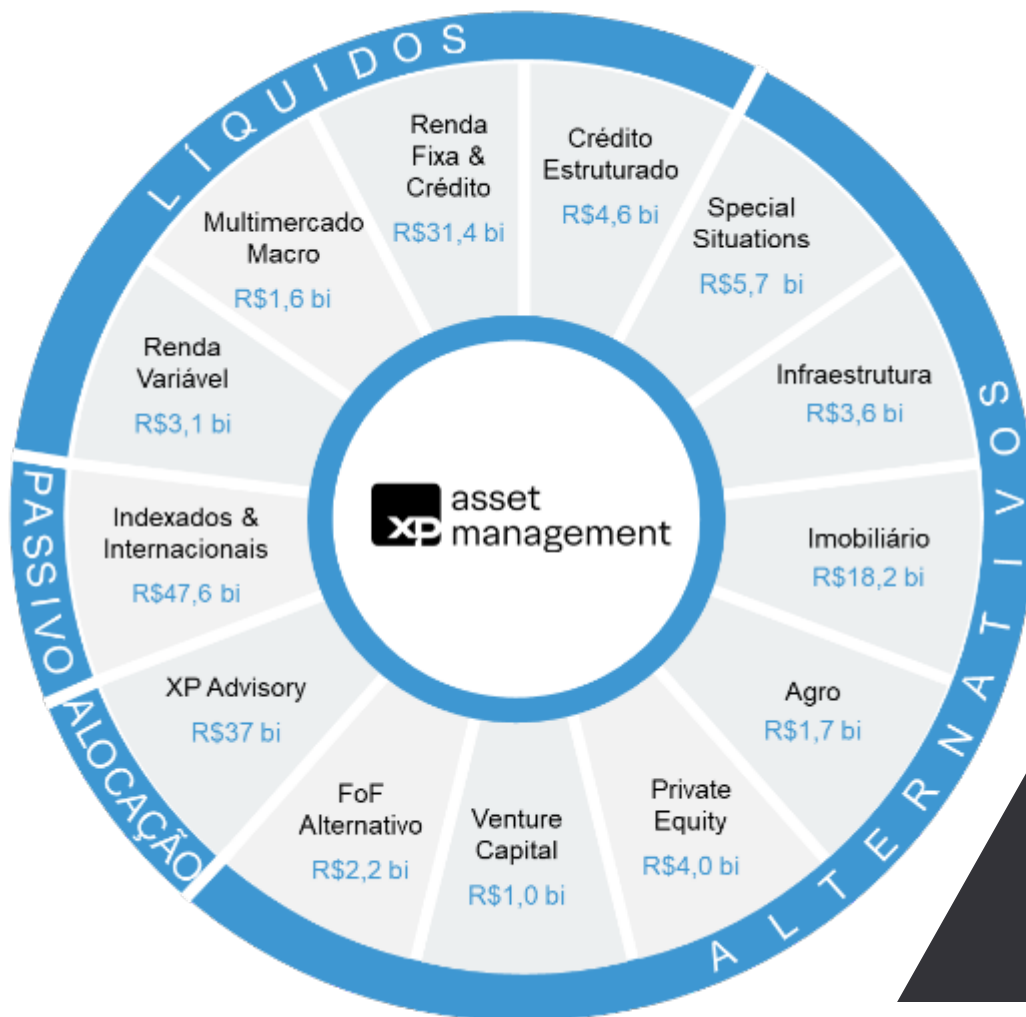


# Agenda

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

## 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



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

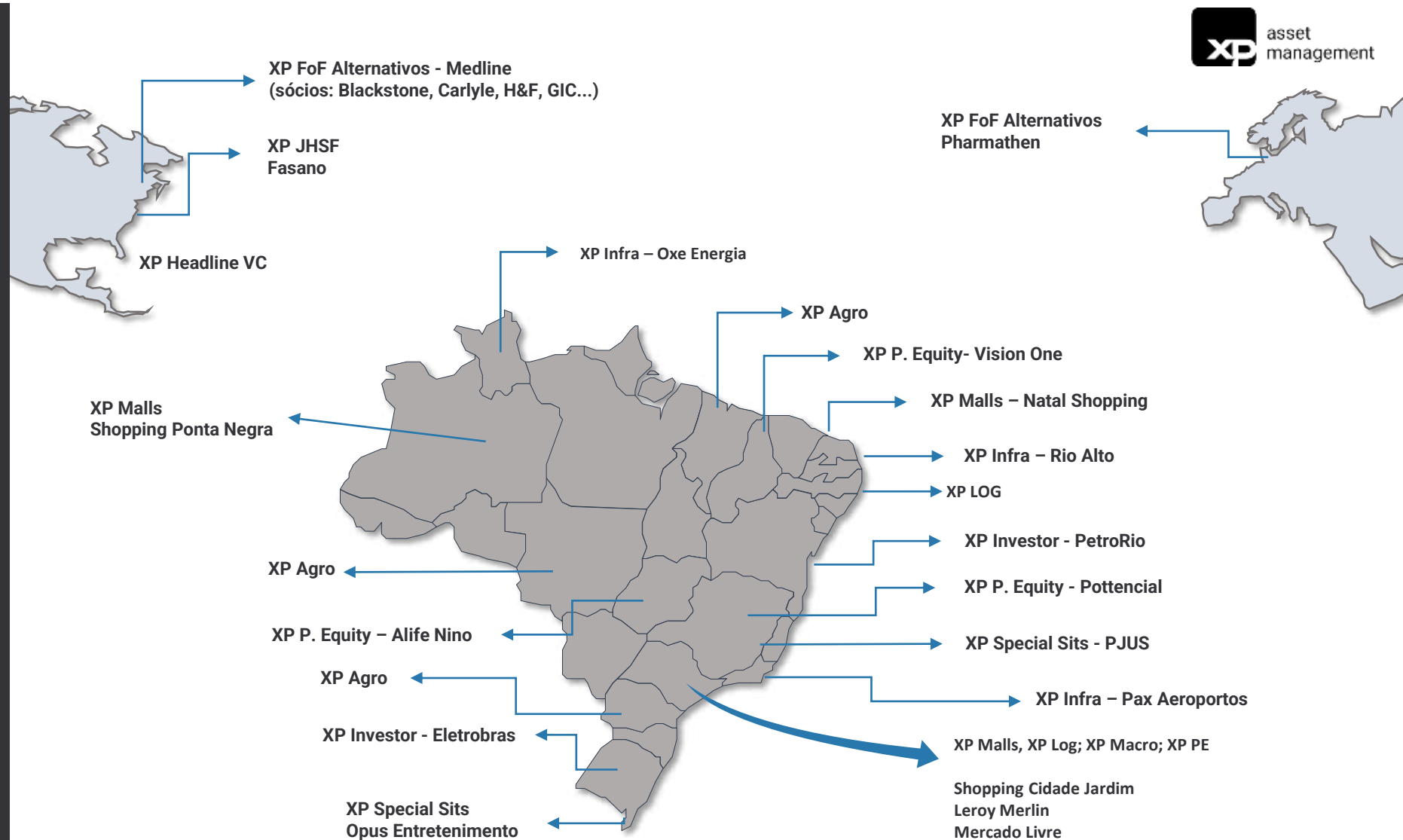
TI

# 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)



# Ecosystema de Originação

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

## 5. Liquidação do investimento

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

Para o parceiro:

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

## 4. Diligência e Formalização da Operação

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

## 1. Cadastro da oportunidade no portal de originação

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

## 2. Análise Inicial do Ativo

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

## 3. Negociação

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



# 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



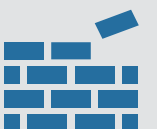
Ativos Judiciais



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.



- ✓ *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

# 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

SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO		STATUS
2.1	Canhão de Água	OK
2.2	Bombas de Incêndio	OK
2.3	Sistema de Hidrante	sem Inspeção
2.4	Sistema de Sprinklers	OK
2.5	Edifícios	sem Inspeção
2.6	Suministro de Emergência	OK

EQUIPAMENTOS		STATUS
4.1	Gerador de Energia	sem Inspeção
4.2	Gerador de Água quente	sem Inspeção
4.3	Cilindro Filtros + Transformador	sem Inspeção
4.4	Estanque de Água + Bomba recircula	OK
4.5	Elevadores	OK
4.6	Quedas de Energia	sem Inspeção
4.7	Ar Condicionado	sem Inspeção
4.8	Baixe de Celo	sem Inspeção
4.9	Tanques de água	NA
4.10	OTV	OK

DOCUMENTOS SEGUR	EMISSÃO	VENCIMENTO	SAÍDOS E RELACIONÓ DE MANUTENÇÃO	STATUS		
8.1	FURC	04/05/2022	05/05/2022	8.1	Laudo Sistema de Combate a Incêndio	OK
8.2	IND/BOE	27/05/2020	Indeterminado	8.2	Laudo Cubos Filtros e/ou SGR	OK
8.3	Seguro Imóvel - Condomínio	NA	NA	8.3	Laudo de SPDA - Film Rap	OK
8.4	Seguro Imóvel - Inquilino	18/05/2022	18/05/2022	8.4	Laudo IR 13 (Tanques de Pressão)	OK
8.5	Ativ. de Licitação e Funcionamento	22/05/2022	22/05/2022	8.5	Relatório Manutenção Gerador de Energia	OK
8.6	Seguro Seguro-via	29/11/2014	Indeterminado	8.6	Relatório de Inspeção do manuseio de água	OK
8.7	Licença operação ambiental - Condomínio	04/08/2019	04/08/2023	8.7	Análise de Água Potável	OK
8.8	Licença operação ambiental - Inquilino	04/08/2019	04/08/2023	8.8	Manuseio Seguro de Inquilino	OK
8.9	Culagem Paga	NA	NA	8.9	Escarga dos bitôres	OK
8.10	Licença Alônia	NA	NA	8.10	Teste hidráulico mangueiras de hidrante	OK
8.11	vigilância sanitária	01/01/2013	01/12/2024	8.11	Ar Condicionado - PMSOC	OK
8.12	PRC	01/11/2013	11/11/2024	8.12	Laudo Eficiência energética de gel.	OK
8.13	ETE - Manutenção eficiente / Passa	10/08/2022	10/08/2022	8.13	Relatório manutenção dos elevadores	OK
8.14	ABP - Manutenção relatório manutenção	02/01/2022	02/01/2022	8.14	Laudo Infr de cota	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)***



# 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 Ozer  
Hugo Massachi  
Lilian Rech  
Marco Regino  
Raphaela Oliveira

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

## ORIZ

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

**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** (“Classe” e “Fundo”, respectivamente) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em novembro de 2024 e atualizado em janeiro 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, em empreendimentos imobiliários, por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, conforme definidos no regulamento do Fundo (“Regulamento”).

A análise da Classe foi realizada pelo Gestor tendo em vista as seguintes considerações: (i) a política de investimento da Classe; e (ii) O fato de que a Classe irá realizar investimentos em Ativos Imobiliários apenas após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da Classe (“Oferta”).

Como os investimentos serão realizados após o encerramento da Oferta, 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 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 12,25%), 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 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.



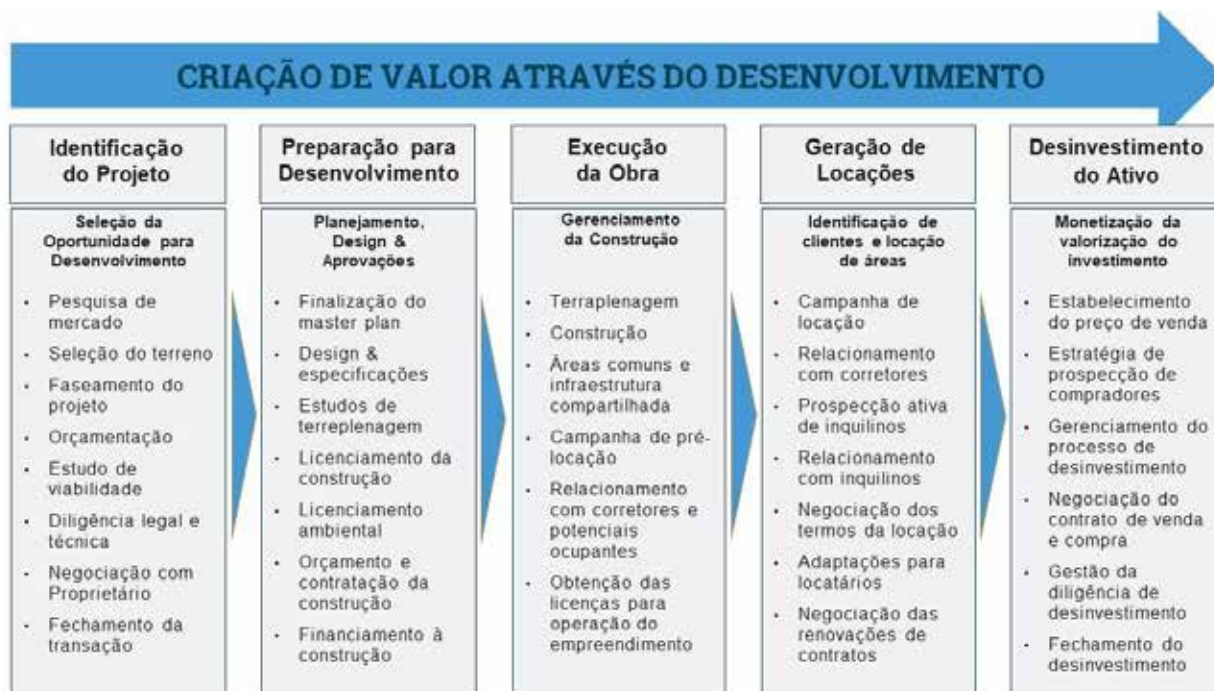
Tendo em vista a ampla *expertise* da XP Asset na aquisição, desenvolvimento e desinvestimento de ativos imobiliários, um dos diferenciais da Classe é a capacidade de originação de Ativos Imobiliários oportunistas nos mais diversos segmentos, prezando pela localização, qualidade construtiva e total aderência 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.

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 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 por meio da 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 na compra de terrenos e desenvolvimento imobiliário dos ativos visa proporcionar aos 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, 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:



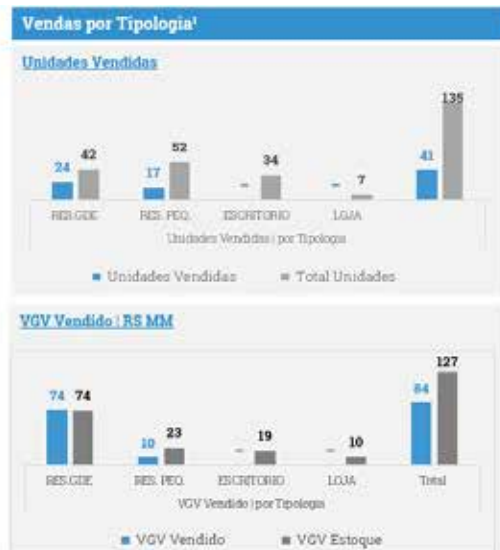
Tal processo visa aprofundar a análise e debate em cada uma das três principais etapas da Classe, quais sejam: Investimento, Desenvolvimento e Desinvestimento. Tais deliberações contam com a presença do time sênior do Gestor, sendo formado por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário.

### 3. HISTÓRICO INVESTIMENTOS

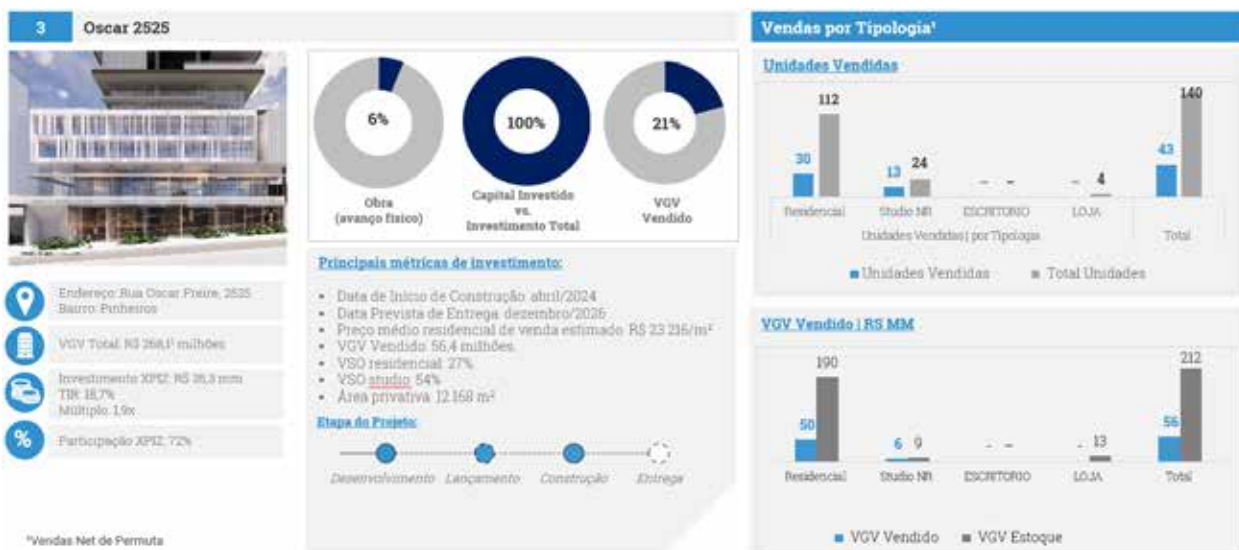
#### 3.1) Fundo XP idealzarvos

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



##### 3.1.2) Oscar 2525



### 3.1.3) Francisco Leitão



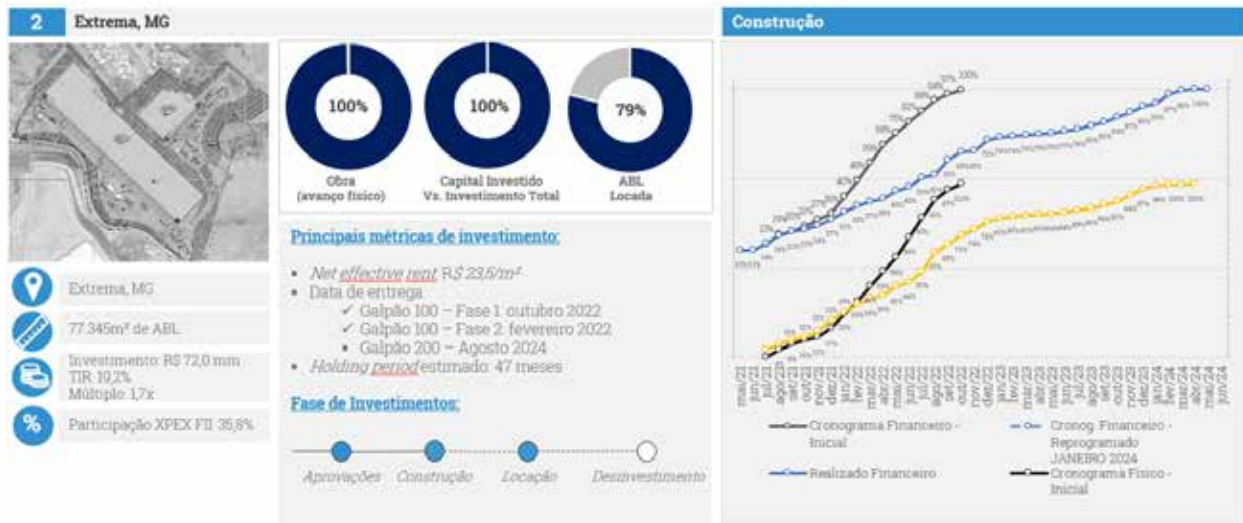
### 3.2) Fundo XP EXETER I

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 suites.

#### 3.4.2) Fasano Miami

O Fasano Miami é o segundo investimento realizado pelo fundo.

O projeto consiste em um redevelopement 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



#### 4. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta da Classe em abril de 2025, e foram realizadas projeções, em termos reais, respeitando o prazo da Classe. 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 será proveniente do recebimento das receitas operacionais e não operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, 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, em conformidade com a regulamentação em vigor:

- (+) Receitas Operacionais e Não Operacionais dos Ativos Imobiliários
- (-) Despesas Ordinárias e Extraordinárias da Classe

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará:

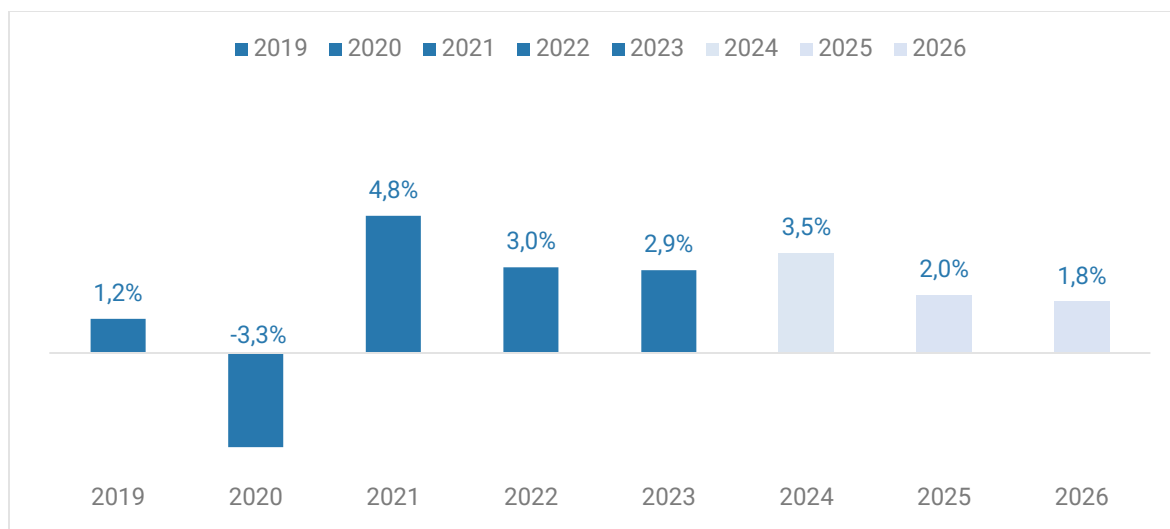
- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários da Classe;
- (ii) Projeção da aplicação do caixa não comprometido em Ativos Financeiros; e
- (iii) Projeção de despesas ordinárias e extraordinárias da Classe.

##### 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 3,5%, segundo o boletim focus de 03/01/2024.

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	400
Valor da cota	1.000,0
Valor bruto da Oferta	400.000,0

### 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\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$( <sup>1</sup> / <sup>2</sup> )	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$( <sup>1</sup> ))	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	2.000.000,00	0,50%	5,00	0,50%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	142.474,56	0,04%	0,36	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA</b>	<b>2.142.474,56</b>	<b>0,54%</b>	<b>5,36</b>	<b>0,54%</b>
Fee de Coordenação e Estruturação	4.000.000,00	1,00%	10,00	1,00%

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
Tributos sobre Fee de Coordenação e Estruturação	284.949,12	0,07%	0,71	0,07%
Fee de Distribuição - Subclasse A	3.333.333,33	0,83%	8,33	0,83%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse A	237.457,60	0,06%	0,59	0,06%
Assessores Legais	390.000,00	0,10%	0,98	0,10%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,01%	0,15	0,01%
CVM - Taxa de Registro	150.000,00	0,04%	0,38	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	18.310,00	0,00%	0,05	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,05%	0,50	0,05%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>8.673.351,38</b>	<b>2,17%</b>	<b>21,68</b>	<b>2,17%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.815.825,94</b>	<b>2,70%</b>	<b>27,04</b>	<b>2,70%</b>

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 389.184.174,06.

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\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	2.500.000,00	0,50%	5,00	0,50%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	178.093,20	0,04%	0,36	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA</b>	<b>2.678.093,20</b>	<b>0,54%</b>	<b>5,36</b>	<b>0,54%</b>
Fee de Coordenação e Estruturação	5.000.000,00	1,00%	10,00	1,00%
Tributos sobre Fee de Coordenação e Estruturação	356.186,40	0,07%	0,71	0,07%
Fee de Distribuição - Subclasse A	4.166.666,67	0,83%	8,33	0,83%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse A	296.822,00	0,06%	0,59	0,06%
Assessores Legais	390.000,00	0,08%	0,78	0,08%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,01%	0,12	0,01%

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
CVM - Taxa de Registro	150.000,00	0,03%	0,30	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	18.310,00	0,00%	0,04	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,04%	0,40	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>10.637.286,40</b>	<b>2,13%</b>	<b>21,27</b>	<b>2,13%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13.315.379,59</b>	<b>2,66%</b>	<b>26,63</b>	<b>2,66%</b>

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 486.684.620,41.

Considerando o Montante Mínimo da Oferta:

Os valores abaixo são apresentados em reais e consideram o volume mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais):

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	1.000.000,00	0,50%	5,00	0,50%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse B e Subclasse C	71.237,28	0,04%	0,36	0,04%
<b>TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA</b>	<b>1.071.237,28</b>	<b>0,54%</b>	<b>5,36</b>	<b>0,54%</b>
Fee de Coordenação e Estruturação	2.000.000,00	1,00%	10,00	1,00%
Tributos sobre Fee de Coordenação e Estruturação	142.474,56	0,07%	0,71	0,07%
Fee de Distribuição - Subclasse A	1.666.666,67	0,83%	8,33	0,83%
Tributos sobre Fee de Distribuição - Subclasse A	118.728,80	0,06%	0,59	0,06%
Assessores Legais	390.000,00	0,20%	1,95	0,20%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	59.301,34	0,03%	0,30	0,03%
CVM - Taxa de Registro	150.000,00	0,08%	0,75	0,08%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	18.310,00	0,01%	0,09	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	200.000,00	0,10%	1,00	0,10%
<b>TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO</b>	<b>4.745.481,36</b>	<b>2,37%</b>	<b>23,73</b>	<b>2,37%</b>

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ <sup>(1)(2)</sup>	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
TOTAL	5.816.718,64	2,91%	29,08	2,91%

Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados pela Classe. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 194.183.281,36.

### 5.3) Despesas referentes às Aquisições e Desenvolvimento dos Ativos Imobiliários

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

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 será advindo de cada um dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe, conforme descrito na Destinação dos Recursos no prospecto da Oferta.

### 5.5) Premissas de cada Ativo Imobiliário a ser investido

#### 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\$/m²): 270,0

Absorção financeira: 12 meses

Data de saída: Ago/30

Cap rate saída: 8,0%

Valor de Venda Corporativo (R\$/m²): 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\$/MP)



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: Siila 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 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

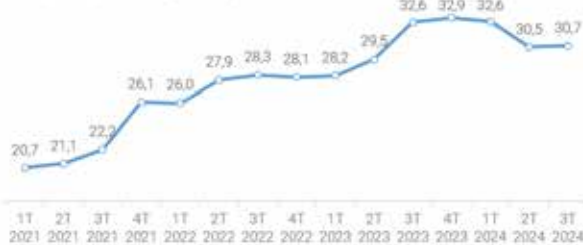
Fonte: XP Asset

## 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<sup>1</sup>.

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\$/m<sup>2</sup>): 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

O caixa decorrente da Oferta, enquanto não for efetivamente investido nos Ativos Imobiliários, será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento. 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 pela Classe o valor correspondente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,11% (zero vírgula onze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Independentemente dos percentuais indicados no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

A Taxa de Administração 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.

Não será devida Taxa de Administração pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

**Taxa de Gestão da Subclasse A:** 1,75% a.a. (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse B:** 1,35% a.a. (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado, calculado conforme abaixo.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse C:** 1,60% a.a. (um inteiro e sessenta centésimos por cento ao ano), incidente (i) durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e (ii) durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**Taxa de Gestão da Subclasse D:** Não será devida Taxa de Gestão pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

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

A Taxa de Gestão será calculada (i) durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e (ii) durante o Período de Desinvestimento: incidente sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e (b) baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

#### **Taxa de Performance da Subclasse A**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse A ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

- (i) **Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse A ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que todos os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) da soma dos seguintes valores: (a) o respectivo capital integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários, (b) o CAPEX dos Ativos Imobiliários em questão e (c) os encargos gerais incorridos pela Classe para os Ativos Imobiliários em questão, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão pagas pela Classe até o mês imediatamente anterior a Distribuição (sendo a soma de (a), (b) e (c) o "Capital Integralizado e Custos Alocáveis").
- (ii) **Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

- (iii) **Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” e “(ii)” acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse A tenha recebido valores correspondentes à soma do seu Capital Integralizado e Custos Allocáveis acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Allocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, acrescido da variação de IPCA.
- (iv) **Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” a “(iii)” acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A nos termos dos incisos “(ii)” e “(iii)” acima e deste inciso “(iv)”.
- (v) **Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos “(i)” a “(iv)” acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse A.

Para fins do disposto acima, **(a)** “CAPEX” significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto; e **(b)** Despesas Extraordinárias significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (b.6) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (b.7) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Imobiliários.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta

vinculada de titularidade da Gestora (“Conta Vinculada”) e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
  - (a) valor das Distribuições; e
  - (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse A no Patrimônio Líquido.

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse A os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse A, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse A atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial (“Mecanismo de Clawback”).

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo (“Taxa de Performance Antecipada”) e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA]$ , onde

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse A, apurado no 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse A à título de amortização de suas Cotas Subclasse A desde a data de constituição do Fundo e até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse A até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### **Taxa de Performance da Subclasse B**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse B ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

- (i) **Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse B ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que todos os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
- (ii) **Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

- (iii) **Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” e “(ii)” acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse B tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse B, acrescido da variação de IPCA.
- (iv) **Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos “(i)” a “(iii)” acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (Catch-Up), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B nos termos dos incisos “(ii)” e “(iii)” acima e deste inciso “(iv)”.
- (v) **Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos “(i)” a “(iv)” acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse B.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance:** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora (“Conta Vinculada”) e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:
  - (a) valor das Distribuições; e
  - (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse B no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e



- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse B os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse B, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse B atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial (“Mecanismo de Clawback”).

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo (“Taxa de Performance Antecipada”) e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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::

$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA]$ , onde

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse B, apurado no 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse B à título de amortização de suas Cotas Subclasse B desde a data de constituição do Fundo e até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse B, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse B até o 5° (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

**Taxa de Performance da Subclasse C**

Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse C ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

**Retorno do Capital Integralizado:** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse C ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.

**Retorno Preferencial:** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

**Retorno de até 12% (doze por cento):** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse C tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, acrescido da variação de IPCA.

**Catch-Up:** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**Divisão 80/20:** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: (a) 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e (b) 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse C.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

**Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance:** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

- (i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;
- (ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

- (a) valor das Distribuições; e
- (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse C no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

- (iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**Mecanismo de Clawback:** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse C os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse C, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse C atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial (“Mecanismo de Clawback”).

**Taxa de Performance Antecipada:** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo (“Taxa de Performance Antecipada”) e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a 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:

$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA]$ , onde

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse C, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse C à título de amortização de suas Cotas Subclasse C desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de

deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse C, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse C até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### Taxa de Performance Subclasse D

Não será devida Taxa de Performance pelos Cotistas Subclasse D no nível da Classe.

#### Despesas Adicionais da Classe

Com relação às demais despesas recorrentes da Classe, foi considerado um valor de 2,0% sobre do NOI Caixa dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

#### 5.8) *Cap rate* para Venda dos Imóveis a serem investidos pela Classe

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\$ 400.000.000,00):

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos da oferta	-10,6M	-10,6M	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	-42,7M	0,0M	0,0M	-3,1M	-3,4M	0,0M	-36,2M
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>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>

	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 FEEDER, no montante inicial de R\$ 240.000.000,00.

### 6.2) Montante Mínimo da Oferta (R\$ 200.000.000,00):

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos da oferta	-5,0M	-5,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-235,5M	-78,7M	-125,8M	-16,6M	-5,2M	-9,2M	0,0M
Distribuições	372,5M	0,0M	0,0M	144,9M	31,8M	12,7M	183,1M
Performance Fee	-15,2M	0,0M	0,0M	-3,1M	-0,9M	0,0M	-11,2M
Tx. Administração	-17,7M	-4,0M	-4,8M	-4,8M	-1,9M	-1,5M	-0,8M
Outros	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>96,6M</b>	<b>-88,0M</b>	<b>-131,0M</b>	<b>120,0M</b>	<b>23,3M</b>	<b>1,5M</b>	<b>170,8M</b>

	Nível Projetos	Retorno Investidor
TIR Nominal	22,0%	17,3%
TIR Real	17,3%	12,8%
MOIC (Real)	1,58	1,40

\*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 FEEDER, no montante mínimo de R\$ 100.000.000,00.

### 6.3) Montante Máximo da Oferta (R\$ 500.000.000,00):

	Total	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custos da oferta	-13,3M	-13,3M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M	0,0M
Contribuições	-590,0M	-279,0M	-234,6M	-60,7M	-5,8M	-9,9M	0,0M
Distribuições	1052,8M	0,0M	0,0M	172,8M	141,1M	37,9M	700,9M
Performance Fee	-54,0M	0,0M	0,0M	-3,8M	-4,0M	0,0M	-46,1M
Tx. Administração	-50,5M	-10,6M	-12,7M	-12,7M	-7,0M	-5,5M	-2,0M
Outros	-2,5M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M	-0,4M
<b>Total</b>	<b>342,5M</b>	<b>-303,2M</b>	<b>-247,7M</b>	<b>95,1M</b>	<b>123,8M</b>	<b>22,1M</b>	<b>652,4M</b>

	Nível Projetos	Retorno Investidor
TIR Nominal	22,3%	18,3%
TIR Real	17,6%	13,7%
MOIC (Real)	1,78	1,56

\*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 FEEDER, no montante máximo de R\$ 300.000.000,00.

Em relação aos Custos da Oferta das tabelas acima, foi considerado (i) uma alocação de 1/3 do Montante Inicial da Oferta em Cotas Subclasse A e 2/3 do Montante Inicial da Oferta em Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C.

### 6.4) Premissas de alavancagem das projeções de resultado:

Todos os projetos apresentados para a Classe 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, 13 de janeiro 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

## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 851045C1-41BB-4919-85AC-D088903CEF7B

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: 2025.01.13 - 1ª Emissão - XP PE Real Estate Master - Estudo de Viabili...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 29

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Marcela Rosado Manzanares

Assinatura guiada: Ativado

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04.538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

mmanzanares@stoccheforbes.com.br

Endereço IP: 189.110.161.54

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Marcela Rosado Manzanares

Local: DocuSign

13/01/2025 20:14:54

mmanzanares@stoccheforbes.com.br

## Eventos do signatário

Gabriel Paz Gomes Da Silva

gabriel.paz@xpasset.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G3

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 27/10/2020 22:48:43

ID: 02dc2315-a13e-4ddb-867a-01b4d5e4e009

## Assinatura



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 189.6.208.94

## Registro de hora e data

Enviado: 13/01/2025 20:20:08

Visualizado: 13/01/2025 22:14:09

Assinado: 14/01/2025 06:41:17

GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA

guilherme.almeida@xpi.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

### Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/01/2025 20:44:16

ID: ad26b55b-9271-421c-86e0-1b0bb942a77b



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.209

Enviado: 13/01/2025 20:20:07

Visualizado: 13/01/2025 20:44:16

Assinado: 13/01/2025 20:55:39

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/01/2025 20:20:08
Entrega certificada	Segurança verificada	13/01/2025 20:44:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/01/2025 20:55:39
Concluído	Segurança verificada	14/01/2025 06:41:19

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**



## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

**ANEXO V**

---

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	58.561.455/0001-66
<b>Data de Funcionamento:</b>	26/12/2024	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	400.000,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Determinado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>	02/04/2032	<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	CETIP
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	Avenida Ataulfo de Paiva, 153, 5º e 8º Andar- Leblon- Rio de Janeiro- RJ- 22440-032	<b>Telefones:</b>	(11) 3027 - 2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
<b>Competência:</b>	01/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGMENT LTDA.	16..78.9.5/25/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKEK 1909, TORRE SUL ANDAR 30 PARTE CEP 04543-907	(11) 3265-3700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61..36.6.9/36/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> N/A			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> N/A			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b> N/A			

5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	Não possui informação apresentada.			
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site <a href="https://www.oliveiratrust.com.br">https://www.oliveiratrust.com.br</a> .			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andar, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A assembleia será instalada com a presença de qualquer número de cotistas, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista da Classe, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	A título de Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,11% (zero vírgula onze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Independentemente do percentual indicado no item acima, o Administrador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe. A Taxa de Administração 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.			
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
	NaN	NaN	NaN	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b>	49
	<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07
	<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
	<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais</b>

			<b>experiências ocorreram</b>		
XP Investimentos CCTVM S.A.	Desde setembro de 2021	Diretor de Administração Fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária		
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>		Não			
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>		Não			
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ), do Fundo ( <a href="http://www.xpasset.com.br">www.xpasset.com.br</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor <a href="http://www.xpasset.com.br">www.xpasset.com.br</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
N/A					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Será de acordo com o estabelecido no regulamento do fundo.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

Modelo de Procuração de Conflitos de Interesse

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Por este instrumento particular de procuração, [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [=], estado de [=], na [=], portador da Cédula de Identidade nº [=], expedida pela [=], e inscrito no CPF nº [=] {ou} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade de [=], estado de [=], na [=], inscrita no CNPJ sob o nº [=], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("Cotista"), neste ato, constitui **CESAR MADEIRA PADOVESI**, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paes de Barros, nº 1.000, apartamento 101, Mooca, CEP 03114-000, portador da Cédula de Identidade nº 34.381.111-X, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 301.910.728-85, e **VITOR FERNANDO LIMA CORREA**, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado na cidade de Itaquaquecetuba, estado de São Paulo, na Avenida Fernando Vasconcelos Rossi, nº 1.425, Pedreira, CEP 08572-000, portador da Cédula de Identidade nº 48.841.781-8, expedida pela SSP/SP, e inscrito no CPF sob o nº 424.474.938-19, como seus bastantes procuradores, outorgando-lhes os poderes para, em seu nome, comparecer na primeira assembleia especial de cotistas da classe única responsabilidade limitada do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 58.561.455/0001-66 ("Classe", "Fundo" e "Assembleia Originária da Classe"), a ser realizada via procedimento de consulta formal após a conclusão da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão da Classe ("Consulta Formal" e "Oferta", respectivamente), realizada no mercado brasileiro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), sendo a Oferta intermediada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos CCTVM") e pela **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 142, bairro Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, na qualidade de coordenador da Oferta ("Coordenador" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sendo o Fundo administrado fiduciariamente pela XP Investimentos CCTVM ("Administradora"), e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária 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, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora"), e deliberar sobre a seguinte matéria ("Procuração"):

(i) Aprovar (i.1) a aquisição pela Classe de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários estruturados, intermediados, administrados e/ou geridos pelos Coordenadores, pela Administradora, pela Gestora, ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, notadamente no que se refere a (i) cotas de fundos de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com a Política de Investimento da Classe, para fins de caixa e liquidez da Classe,

administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, e **(ii)** Ativos Imobiliários (conforme definição constante do regulamento) que sejam ativos financeiros e valores mobiliários estruturados e/ou distribuídos pelos Coordenadores, pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a eles ligadas, a exclusivo critério da Gestora, observada a Política de Investimento da Classe, conforme item A do Anexo I ao Regulamento do Fundo ("Transações"), desde que referidas Transações (a) tenham sido realizadas em condições de mercado aplicáveis ao referido ativo ou valor mobiliário em questão; (b) caso tenham sido objeto de oferta pública, a Classe tenha acesso, no mínimo, às mesmas condições econômicas que os demais investidores da oferta pública do valor mobiliário em questão. Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de elegibilidade em relação ao investimento de cotas em Fundo de Investimento Imobiliário ("FII"): **(a)** ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; **(b)** ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM; **(c)** a Classe não poderá adquirir mais de 20% (vinte por cento), excluído eventual exercício de direito de preferência, do montante total de uma mesma emissão primária de cotas dos FII; **(d)** os FII não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada; e **(f)** os FIIs deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo, e **(i.2)** a autorização para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços do Fundo, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação da matéria (i) acima ("Autorização").

O processo de seleção das Transações irá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pela Gestora.

**Voto do Investidor:**

**SIM**, aprovo a Autorização, nos termos descritos nesta Procuração e no Prospecto.

**NÃO**, não aprovo a Autorização, nos termos descritos nesta Procuração e no Prospecto.

Abstenho-me de votar.

Abstenho-me de votar por ser parte conflitada para votar na deliberação acima.

**1. CIÊNCIA DO COTISTA ACERCA DE SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES**

**O Cotista neste ato reconhece que as matérias descritas acima representam situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, e que caso o Cotista vote favoravelmente no âmbito das matérias descritas acima, a respectiva manifestação de voto a ser enviada no âmbito da Consulta Formal constituirá expressa autorização do Cotista para que a Gestora e a Administradora executem as Transações, nos termos descritos acima e no item "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”, nas páginas 7 a 9 do Prospecto.**

## **2. CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A indicação de voto do Cotista refletida nesta Procuração **(i)** será dada, nos termos do Artigo 125 da Lei nº 10.406/02, conforme alterada (Código Civil), sob a condição suspensiva de que **(a)** a Oferta seja encerrada, e **(b)** o Investidor se torne e mantenha a qualidade de Cotista da Classe na data de convocação da Assembleia Originária da Classe; **(ii)** será válida até o encerramento da Assembleia Originária da Classe; **(iii)** poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Cotista, a seu exclusivo critério, até a data de realização da Assembleia Originária da Classe, conforme procedimentos descritos no item 3 abaixo.

## **3. REVOGABILIDADE E MODIFICABILIDADE DA PRESENTE PROCURAÇÃO**

**Esta Procuração poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Cotista, a seu exclusivo critério, até o momento de realização da Assembleia Originária da Classe, mediante (i) envio de correio eletrônico (*e-mail*) à Administradora com o assunto “Revogação de Procuração – (XP Private Equity Real Estate)” ou, conforme o caso, “Modificação de Procuração – (XP Private Equity Real Estate)” aos endereços [jur.fundosestruturados@xpi.com.br](mailto:jur.fundosestruturados@xpi.com.br) ou [adm.fundos@xpi.com.br](mailto:adm.fundos@xpi.com.br), com cópia para a Gestora no seguinte endereço eletrônico: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br), ou conforme aplicável, (ii) envio de nova(s) manifestação(ões) pelo Cotista.**

## **4. DISPOSIÇÕES GERAIS**

A presente Procuração está sendo outorgada **FACULTATIVAMENTE** pelo Cotista, sendo que o Cotista **DECLARA** ter tido acesso, antes da indicação de voto, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de seu direito de voto, conforme descritos no Prospecto e nos demais documentos da Oferta. Esta Procuração foi assinada pelo Cotista e será válida até o encerramento da Assembleia Originária da Classe, observada a possibilidade de revogação e/ou modificação descrita no item 3 acima.

A modificação da Procuração, nos termos dos itens “(i)” e “(ii)” do item 3 acima, implicará na automática desconsideração, pela Administradora, da Procuração enviada anteriormente, sendo certo que a indicação de voto a ser considerada, em caso de ser encaminhada mais de uma indicação de voto pelo mesmo Cotista, será a indicação de voto com data mais próxima da data final para envio das indicações de votos pelos Cotistas da Classe.

As aprovações das matérias acima descritas em sede da Assembleia Originária da Classe dependerão do voto afirmativo de Cotistas representando, no mínimo, **(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., nos termos do Item E.III.5 do Anexo I ao Regulamento.

Termos capitalizados não expressamente definidos nesta Procuração terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento e/ou no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliária XP Private Equity Real Estate*" ("Prospecto"), conforme aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2025.

---

**Nome ou denominação do Investidor:** [=]

**CPF ou CNPJ:** [=]



asset  
management

## PROSPECTO DEFINITIVO

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

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

ADMINISTRADORA



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

GESTORA



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

COORDENADOR LÍDER



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